

lución de aceptación de la renuncia de los incentivos concedidos a la persona citada a continuación.

Al haber sido devueltas hasta dos veces por el servicio de Correos las notificaciones realizadas, por el presente anuncio, se notifica a la interesada el acto administrativo que se cita de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, haciéndose constar que para conocimiento íntegro del acto y constancia del mismo podrán comparecer en la Gerencia Provincial de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía sita en la Avenida Andalucía, núm. 6 de Huelva.

Interesada: María del Pilar Tilve González.

Acto notificado: Resolución de aceptación de la renuncia y archivo del expediente.

Fecha resolución: 19 de abril de 2010.

Código solicitud: 580075.

Sevilla, 9 de julio de 2010.- El Secretario General, Francisco J. Morillo Sánchez.

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

ANUNCIO de 1 de julio de 2010, de la Delegación Provincial de Córdoba, de certificación del acuerdo y normas urbanísticas de cumplimiento de resolución y Texto Refundido de la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Lucena, de toma de conocimiento de 20 de octubre de 2009.

EXPEDIENTE DE CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN Y TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LUCENA, RELATIVA A LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO «LOS SANTOS HISTÓRICO» Y LA REDELIMITACIÓN DEL SECTOR PP-14 «LOS SANTOS», EN EL MUNICIPIO DE LUCENA

PUBLICACIÓN CERTIFICACIÓN DEL ACUERDO

TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Expediente P-04/08: Cumplimiento de Resolución y Texto Refundido de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Lucena, en el ámbito del PP I-4 «Los Santos Histórico», formulado por dicho Ayuntamiento.

El Delegado Provincial en Córdoba de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, conforme a lo dispuesto en los arts. 33.2.b) de la LOUA y 132.3.b) del Reglamento de Planeamiento, considera lo siguiente:

1. Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CPOT y U.), en sesión celebrada con fecha 19 de junio de 2008, resolvió la aprobación definitiva del expediente de referencia, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, señaladas en el apartado segundo del cuarto fundamento de derecho de la referida resolución, quedando condicionada su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, y la publicación de las Normas Urbanísticas, en tanto no sean efectuadas y aprobadas por la Corporación Municipal, y comunicadas a esta Delegación Provincial.

2. Que con fecha 30 de enero de 2009, tiene entrada en esta Delegación Provincial oficio del Ayuntamiento de Lucena comunicando la aprobación por el Pleno de la subsanación de las deficiencias señaladas en sesión celebrada con fecha 28 de octubre de 2008, para su toma de conocimiento por la Delegación Provincial, y en cumplimiento de la referida Resolución en relación con el art. 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), y 132.3.b) del Reglamento de Planeamiento.

3. Que la presente subsanación de deficiencias cumplimentada, en lo básico, el referido acuerdo de la CPOT y U., de 19 de junio de 2008, según el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Provincial.

En consecuencia se dispone lo siguiente:

Primero. Que se entienden subsanadas las deficiencias señaladas en la resolución de la CPOT y U. de 19 de junio de 2008, y cumplimentada la comunicación a esta Delegación Provincial exigida en la misma, conforme a lo dispuesto en los arts. 33.2.b) de la LOUA y 132.3.b) del Reglamento de Planeamiento.

Segundo. Que se proceda a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, en la Unidad Registral de esta Delegación Provincial, de conformidad con el art. 40 de LOUA y art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico; y una vez realizada la inscripción, se proceda a la publicación del contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo previsto en el artículo 41.2 de la LOUA. En Córdoba, a 20 de octubre de 2009.- El Delegado Provincial, Fdo.: Francisco García Delgado.

PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

NORMAS URBANÍSTICAS

INTRODUCCIÓN

Seguidamente se especifican las normas urbanísticas, tanto para el suelo urbano consolidado Polígono Histórico Los Santos, como para el suelo urbanizable ordenado PP-14 (Los Santos-1).

Las determinaciones básicas de ambos sectores se recogen en los Planos de Ordenación de la presente Innovación.

NORMAS URBANÍSTICAS POLÍGONO HISTÓRICO LOS SANTOS

1. Disposiciones generales.

1.1. Objetivos.

1. Ordenar y estructurar el ámbito que permita prioritariamente la legalización de las instalaciones preexistentes y por tanto su legalización.

2. Establecer las alineaciones y los volúmenes a edificar para posibilitar implantaciones de los usos industriales y comerciales.

3. Establecer las correspondientes ordenanzas, que serán lo suficientemente flexibles para hacer posible la legalización de las edificaciones existentes, para ello se determinarán cuantas tipologías fuesen necesarias.

1.2. Ámbito territorial.

La presente propuesta será de aplicación para el ámbito delimitado en la correspondiente documentación gráfica, que se corresponde con el polígono histórico de «Los Santos».

1.3. Vigencia.

Las ordenanzas tendrán vigencia indefinida, hasta que sus determinaciones sean revisadas o sustituidas por otras como consecuencia de la revisión o modificación del PGOU de Lucena.

1.4. Revisión y modificación.

La revisión o modificación de la ordenación se efectuará según los conceptos y supuestos contemplados en la legislación vigente.

1.5. Aplicación e interpretación de los documentos de la innovación.

1. La aplicación práctica de las determinaciones contenidas en el presente innovación, así como su interpretación en los casos no contemplados específicamente en la misma, o de dudosa aplicación, serán objeto de resolución motivada del Ayuntamiento de Lucena, tras los informes que en cada caso se consideren oportunos; todo ello sin perjuicio de los recursos que las leyes establezcan contra los acuerdos o resoluciones municipales.

2. La interpretación de la presente propuesta se efectuará en función del contenido íntegro de todos los documentos que la componen. En el caso de que existiera discrepancia entre algunos de ellos, prevalecerán los documentos escritos frente a los gráficos, y dentro de estos últimos, prevalecerán los que tengan mayor escala.

1.6. Normativa de referencia y de aplicación general.

1. En todos los aspectos urbanísticos no expresamente regulados por la presente propuesta, serán de aplicación las determinaciones contenidas en el PGOU de Lucena, y especialmente en lo referente a sus Normas Urbanísticas y Ordenanzas (NN.UU.).

2. Los conceptos utilizados en estas Ordenanzas tendrán el significado que para ellos expresa el PGOU de Lucena, con las matizaciones, que en su caso, se introduzcan de forma particularizada en las presentes Ordenanzas.

3. En general, serán de aplicación subsidiaria o complementaria, cuando corresponda, las determinaciones de la Legislación Urbanística vigente y sus Reglamentos que las desarrollan.

2. Régimen urbanístico del suelo.

2.1. General.

Se regirá por el Ordenamiento Jurídico Urbanístico actualmente en vigor, esto es básicamente por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con la Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, así como por las normas urbanísticas de la presente innovación y del PGOU de Lucena.

2.2. Edificaciones e instalaciones Fuera de Ordenación.

Se estará a lo dispuesto en la disposición adicional primera de la Ley 7/2002 y demás disposiciones vigentes, así como con el art. 264 del Texto Refundido del PGOU de Lucena, aplicándose los mismos dentro de la máxima flexibilidad.

Las edificaciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de la presente innovación, que solamente fueran disconformes con los puntos 5. «Condiciones generales de la edificación» y 6. «Condiciones particulares de la edificación» de las presentes Ordenanzas, no quedarán fuera de ordenación, se les aplicará el régimen transitorio de las presentes Ordenanzas, por lo que podrán autorizarse en ellas las obras de reforma, consolidación y mantenimiento, siempre que no supongan incremento de volumen o de la superficie construida; así mismo podrán autorizarse en ellas actividades y cambios de actividades conformes con el punto 4. «Normas generales de uso» y por lo tanto cambios de titularidad de las mismas.

3. Desarrollo y ejecución.

3.1. Iniciativa de ejecución.

En el caso del Polígono Histórico de los Santos, la iniciativa no es estrictamente privada, sino que viene como conse-

cuencia de lo dispuesto en la sentencia, de fecha 5 de febrero de 2004, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía al PGOU de Lucena, que consideraba tal suelo como suelo urbanizable programado, lo ha declarado como suelo urbano consolidado. Por consiguiente este instrumento de innovación procede a llevar a cabo la ejecución de dicha sentencia, modificando el PGOU de Lucena y clasificando dicho suelo como urbano consolidado.

Sin perjuicio de la actual vigencia de la Ley Estatal 8/2007, de 20 de mayo, de suelo, el régimen jurídico aplicable al suelo urbano consolidado por la urbanización, es el que determina los artículos 13 y 14 en relación con el 8, de la Ley 6/1998, de Régimen del Suelo y Valoraciones, de carácter estatal, vigente en el momento de dictar la Sentencia del TSJA, en donde concretamente en el párrafo primero del referido art. 14, considera que los suelos urbanos con urbanización consolidada, no tiene otros deberes que los relativos a completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen, si aún no la tuvieren, la consideración de solar y edificarlos en los plazos previstos.

Quedan por tanto excluidos por imposición legal los deberes a que se refiere el art. 14.2, relativo a aquellos suelos que carezcan de urbanización consolidada, salvo los relativos a la cesión obligatoria y gratuita de los espacios actualmente destinados ya de hecho a viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, que se prevén en esta innovación y que son los existentes en la realidad, pero quedan en todo caso excluidos los relativos a:

- Cesión obligatoria y gratuita del suelo necesario para la ejecución de sistemas generales, que el planeamiento incluya en el ámbito correspondiente a efectos de gestión.

- Cesión obligatoria y gratuita a la Administración Actante del 10% del aprovechamiento... etc.

Todo ello es coincidente con lo dispuesto en el art. 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, actualmente vigente que dispone literalmente lo siguiente:

Art. 45. Suelo Urbano.

1. Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias: (...).

2. En esta clase de suelo, el Plan General de Ordenación Urbanística, o en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá las siguientes categorías:

A) Suelo Urbano Consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.

Pues bien el caso que nos ocupa se configura en la categoría de suelo urbano consolidado que establece el art. 45.2.A).

Ello quiere decir que el suelo es urbano, está consolidado, los servicios existentes son adecuados, pero ello no quiere decir, que sin estar comprendidos en la subcategoría de urbano no consolidado, necesiten algo más para llegar a tener la consideración de solares y para ello será preciso actualizar la presente urbanización y reponer las faltas o defectos motivados por el paso del tiempo, todo ello con arreglo al régimen jurídico que para el mismo establece el art. 56 de la LOUA, sin perjuicio de la cesión de los espacios públicos mencionados.

En consecuencia en el suelo en el que nos encontramos, no cabe el establecimiento de otras cesiones obligatorias y gratuitas, que la de los viales, zonas verdes y espacios públicos y equipamientos grafiados en esta innovación y completar la urbanización. No caben otras cesiones obligatorias y gratuitas ni la cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento-Gerencia de Urbanismo.

3.2. Forma de gestión y ejecución.

Aún cuando el suelo tiene la clasificación de suelo urbano consolidado, y está excluido de cesiones obligatorias y gratuitas, salvo las indicadas, la urbanización existente presenta algunos defectos y requiere su actualización e implementación para que las parcelas resultantes tengan la consideración de «solares».

Por otra parte también es necesario formalizar la transmisión de las cesiones ya existentes, es decir los viales, zonas verdes y equipamientos ya existentes y grafiados en ésta innovación. Y para ello hay que instrumentalizar la transmisión.

Para llevar a cabo dicha ejecución el art. 96 de la LOUA establece lo siguiente:

«Presupuestos de la ejecución»:

1. El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico idóneo conforme a esta ley para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo que se trate.

a) En suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y en el urbanizable ordenado, será suficiente la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal.

Por tanto en el caso que nos ocupa será suficiente con la innovación que se tramita con este documento.

Al tratarse de una actuación no integrada, deberá llevarse a cabo de conformidad con lo dispuesto en el art. 143 de la LOUA, que dice:

«Art. 143. Las Actuaciones Urbanizadoras no integradas.

1. Cuando no esté previsto en el planeamiento urbanístico ni se efectúe por el municipio delimitación de unidades de ejecución, la ejecución del planeamiento, salvo la edificación, se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en el supuesto previsto en el apartado anterior por:

a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.

b) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

c) Transferencias de aprovechamiento urbanístico en suelos urbanos no consolidados no integrados en unidades de ejecución.

d) Adquisición por expropiación, compra o permuta.»

Por tanto no será necesaria la redacción de proyecto de urbanización, sino que bastará con que se lleve a cabo mediante obras públicas ordinarias, cuyo desglose de actuaciones se incluye en la presente innovación. Y la cesión de los viales, zonas verdes y equipamientos existentes, podrá llevarse a cabo o bien mediante convenio o bien mediante un proyecto de reparcelación.

No obstante para poder llevar a cabo con garantías la gestión de todo ello se deberá actuar a través de una Entidad Urbanística Colaboradora (art. 111 de la LOUA), que garantice la ejecución de la actuación de la urbanización, la distribución y pago por los propietarios del coste de la urbanización y la formalización de las cesiones ya existentes al Ayuntamiento-Gerencia de Urbanismo de Lucena.

Para ello y después de diversas conversaciones con la Gerencia de Urbanismo de Lucena se ha considerado que la opción más aconsejable y adecuada es la de la «Entidad Urbanística de Conservación» (art. 153.4 de la LOUA), cuyos estatutos se adaptaran a los fines establecidos de completar la urbanización y proceder a la cesión de los espacios públicos al Ayuntamiento-Gerencia de Urbanismo, la cual estará bajo la tutela del mismo y podrá utilizar la vía de apremio para la exi-

gencia de las cuotas que correspondan a los propietarios para complementar la urbanización.

En los estatutos de la misma se fijarán las cuotas de participación, que en principio vendrán determinadas por las cuotas de aprovechamiento (metros cuadrados de techo) que correspondan a cada uno de los propietarios de parcelas afectados, cuyo cuadro se incorpora a la presente innovación como Anexo núm. 5 «Cuadro de cuotas de participación», sin perjuicio de correcciones o ajustes que hubiere que hacer en su caso, en el momento de la ejecución.

Y la misma Entidad de Conservación será la que tramite o bien el convenio de cesión de los espacios públicos, o en su caso el proyecto de reparcelación que tuviere por objeto exclusivamente dicha cesión, como dice el art. 100.2.d), o incluso también la justa distribución de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación urbanística y su ejecución. (art. 100.2.b).

Una vez completada la misión o funciones que se han mencionado a la entidad de conservación la misma se extinguirá una vez efectuada la cesión de los espacios públicos y éstos sean recepcionados por el Ayuntamiento de Lucena-Gerencia de Urbanismo.

4. Normas generales de uso.

4.1. Regulación general de los usos.

Los tipos, clases y categorías de los usos contemplados en el ámbito de la presente propuesta se regularán conforme a los conceptos y disposiciones contenidas en las NN.UU. del PGOU de Lucena; así como a las condiciones particulares definidas en estas Ordenanzas.

4.2. Usos globales.

4.2.1. Usos lucrativos.

Aquellos que se desarrollan sobre un bien de titularidad privada, para el ejercicio de una actividad privada o pública.

Se establecen dos zonas, una industrial con el uso característico industrial y otra comercial con uso característico comercial, oficinas, hotelero y de relación y espectáculo, cada una con una tipología edificatoria:

- IND-HLS (zona industrial): Corresponde a las manzanas interiores y margen derecha de la carretera N-331 de Córdoba a Málaga.

- COM-LS (zona comercial): Corresponde a las manzanas con fachada a la margen izquierda de la carretera N-331 de Córdoba a Málaga.

4.2.2. Usos públicos.

Son aquellos que se desarrollan sobre un bien de titularidad pública, que posibilita su utilización y disfrute de todos los miembros de la comunidad.

Se establecen los siguientes tipos de usos:

a) Sistema viario.

b) Espacios libres.

c) Sistemas técnicos de infraestructuras.

Edificabilidad: 1,00 m²/m²s.

Ocupación: 100%.

Separación a linderos: Ninguna.

Altura máxima: 1 planta, 4 m.

Los centros de transformación núms. 2 y 3, existentes en la manzana 3 deberán quedar integrados dentro de las edificaciones, por lo tanto se podrá edificar sobre ellas siempre que se respeten las condiciones técnicas y estructurales de los mismos.

4.3. Usos pormenorizados.

4.3.1. Zona industrial.

El uso característico es el industrial, en todas sus categorías, con tipología edificatoria IND-HLS, por tanto se permitirán las actividades industriales que hayan obtenido la declaración favorable de Calificación, Informe o Impacto Ambiental por parte del organismo competente.

El uso complementario será: garaje tipo 1.

Los usos compatibles serán:

- Vivienda unifamiliar con las siguientes características:
Que esté estrictamente ligada o destinada a personal encargado de la vigilancia y conservación de la industria o actividad.
La superficie máxima de techo edificable no superior a 120 m²t.
Se sitúe en planta alta del propio edificio.
 - Oficinas en 1.ª y 2.ª Categoría.
 - Comercial en 1.ª Categoría.
 - Relación y espectáculo en 1.ª y 2.ª Categoría.
 - Deportivo en 1.ª Categoría.
 - Los usos alternativos serán:
 - Hotelero.
 - Comercial en 2.ª y 3.ª Categoría.
 - De relación y espectáculo en 3.ª Categoría.
 - Oficinas en 3.ª Categoría.
 - Dotacional en 1.ª y 2.ª Categoría.
 - Los usos incompatibles serán:
 - Residencial.
- 4.3.2. Zona comercial.
- Los usos característicos serán:
- Comercial en todas sus categorías.
 - Hotelero en todas sus categorías.
 - Relación y espectáculo en todas sus categorías.
 - Oficinas en todas sus categorías.
- El uso complementario será: garaje tipo 1.
- Los usos compatibles serán:
- Docente en 1.ª Categoría.
 - Deportivo en 1.ª Categoría.
 - Social en 1.ª Categoría.
- Los usos alternativos serán:
- Docente en 2.ª Categoría.
 - Deportivo en 2.ª Categoría.
 - Social en 2.ª Categoría.
- Los usos incompatibles serán:
- Residencial.
 - Industrial.

5. Condiciones generales de edificación.

Las edificaciones en el ámbito del polígono histórico «Los Santos» se sujetarán a las condiciones que se establecen en el capítulo 2 del título II: Condiciones Generales de Edificación» de la NN.UU. del PGOU de Lucena; además de las que, con carácter específico, se determinan en las presentes ordenanzas particulares.

Los términos, conceptos, parámetros y criterios adoptados en las condiciones generales de edificación tendrán el significado y alcance que taxativamente se expresa en las NN.UU. del PGOU.

6. Condiciones particulares de edificación.

6.1. Zonificación.

Se establecen dos zonas, una industrial con el uso característico industrial y otra comercial con uso característico comercial, oficinas, hotelero y de relación y espectáculo, esta calificación se puede observar claramente en el plano de ordenación «B1.2», Ordenación del Suelo: Zonificación, de la presente innovación.

Cada una de las zonas tiene una tipología edificatoria:

- Zona industrial (IND-HLS).
- Zona comercial (COM-LS).

6.2. Condiciones de ordenación.

6.2.1. Parcelación.

La parcela mínima edificable tendrá que cumplir las siguientes condiciones:

- Recayente a viario público.
- Superficie mínima:
IND-HLS: 500 m² o parcela histórica.
COM-LS: 250 m².
- Longitud mínima de fachada:
IND-HLS: 12 m.
COM-LS: 10 m.

- Agrupación: Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones, siempre y cuando la agrupación se realice dentro de la misma manzana y entre parcelas de la misma tipología.

- Segregación: Se podrá segregar en tantas parcelas como sea posible cumpliendo la superficie mínima, la longitud mínima de fachada y sea recayente a viario público.

6.2.2. Alineaciones.

Las fachadas de las edificaciones recayentes a viario público o reserva de viales, coincidirán con las alineaciones graficadas en la documentación gráfica concretamente en el plano de ordenación «B1.3», Ordenación del Suelo: Alineaciones, Al-turas y Rasantes, y que son las siguientes:

CUADRO DE ALINEACIONES DE FACHADA DE EDIFICACIONES	
Alineación 1	Coincidente con el borde exterior del vial

6.2.3. Edificabilidad neta máxima.

La edificabilidad neta máxima de cada parcela será:

IND-HLS: 1,20 m²/m²s.

COM-LS: 2,40 m²/m²s.

6.2.4. Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida de cada parcela será:

IND-HLS: 90%.

COM-LS: 100%.

6.2.5. Instalaciones accesorias a la industria.

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos y silos elevados, torres de refrigeración, chimeneas y todas aquellas necesarias y exigidas por la normativa sectorial vigente.

6.3. Condiciones de la edificación.

6.3.1. Separación a linderos privados.

La separación a linderos privados, será la siguiente:

IND-HLS será de 4 m a uno de ellos, siendo este perpendicular a fachada.

COM-LS obligatoriamente ninguna.

6.3.2. Patios.

Se permiten patios. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de estos se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro se igual o superior a 1/3 de la altura edificada y nunca menor de 3 m.

6.3.3. Altura máxima y número máximo de plantas.

La altura máxima y el número máximo de plantas será:

IND-HLS: 12 m 2 plantas.

COM-LS: 12 m 3 plantas.

La altura máxima de las edificaciones se mediará desde la rasante del acerado en el punto medio del frente de fachada, hasta el intradós del último forjado o apoyo de las cerchas o pórtico metálico.

La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 3,50 m.

Mediante Estudio de Detalle justificativo de las razones técnicas derivadas de las características de la industria de que se trate, podrá autorizarse el aumento de la altura máxima.

6.3.4. Aparcamientos.

Se establece la obligatoriedad de reservar en el espacio libre de cada parcela o en el interior de la edificación, la superficie necesaria para un aparcamiento, por cada 317 m² o fracción de techo construido, cumpliéndose en cualquier caso y para cada uso la dotación mínima de aparcamientos exigible por las NN.UU. del PGOU.

Las dimensiones mínimas de los aparcamientos serán un rectángulo de 4,50 x 2,25 m.

Dichas plazas de aparcamiento estarán señalizadas y pavimentadas.

En el correspondiente proyecto de edificación se deberá grafiar la dotación de las plazas de aparcamiento.

6.3.5. Cerramiento de parcela.

Los cerramientos de las parcelas, con las colindantes tendrán una altura máxima de 3,00 m.

6.3.6. Condiciones estéticas de los edificios.

La edificación tratará todos sus paramentos como fachada, prohibiéndose específicamente el mantenimiento de fábricas vistas no acordes con la calidad de la obra acabada, con las siguientes condiciones:

a) Se desaconseja el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

b) Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

c) Tanto las paredes medianeras como los parámetros susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

d) Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables, en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.

e) Las edificaciones en parcelas de esquina o con fachada a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada las que dan frente a cualquier vía pública.

f) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezcan de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

g) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas, se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

7. Reconocimiento del estado actual. Régimen transitorio.

Dadas las numerosas edificaciones e instalaciones existentes con anterioridad a la formulación del presente innovación y puesto que su primer objetivo es «Ordenar y estructurar el ámbito que permita prioritariamente la adecuación al ordenamiento vigente de las instalaciones preexistentes y por tanto su legalización», es por lo que la aplicación de estas ordenanzas tiene que partir del reconocimiento de la situación actual, con el consiguiente tratamiento excepcional, donde sea necesario.

Con la presente Ordenación y Ordenanzas, se ha conseguido como consecuencia de un detallado estudio, que la mayoría de las edificaciones existentes cumplan con ellas, quedando muy pocas situaciones excepcionales.

Estas situaciones excepcionales se refieren a edificaciones disconformes con los puntos 5. «Condiciones generales de la edificación» y 6. «Condiciones particulares de la edificación» de las presentes Ordenanzas, fundamentalmente se refieren a edificaciones que:

- La parcela sobre la que se ubican no cumpla algún parámetro para ser considerada como parcela mínima.

- Tengan mayor edificabilidad u ocupación que la establecida para la tipología determinada.

- Tengan mayor altura o número de plantas que las establecidas.

Estas edificaciones se considerarán que no quedarán fuera de ordenación y se les aplicará el siguiente régimen transitorio:

a) Pueden realizarse, previa licencia municipal, otorgada por el procedimiento ordinario, obras de reforma, consolidación y mantenimiento, siempre que:

- No supongan incremento de volumen o de la superficie construida.

- La edificación no se encuentre en situación legal de ruina.

b) Pueden realizarse, previa licencia municipal, otorgada por el procedimiento ordinario, actividades y cambios de activi-

dades conformes con el punto 4. «Normas generales de uso», así como los cambios de titularidad de las mismas.

c) Si por alguna circunstancia la edificación desapareciera o sufriera importantes daños estructurales, o bien se solicitará su demolición, con la desaparición o demolición de la edificación se extinguirá el régimen transitorio y por tanto la nueva edificación deberá cumplir la ordenanza establecida en el presente Ordenación pormenorizada.

8. Normas de procedimiento.

Dentro del ámbito delimitado, la información urbanística y la intervención en los actos de edificación y usos de suelo se regulará por el Título VI «Normas de Procedimiento» de las NN.UU. del PGOU de Lucena.

NORMAS URBANÍSTICAS PP-I4 (LOS SANTOS-1)

1. Disposiciones generales.

1.1. Objetivos.

1. Ordenar y estructurar el ámbito que permita prioritariamente la adecuación al ordenamiento vigente de las instalaciones preexistentes y por tanto su legalización.

2. Completar la urbanización existente y su integración en los sistemas urbanos propuestos así como la reestructuración prevista por el PGOU para la actual N-331.

3. Completar el suelo industrial junto a la carretera N-331 de Córdoba a Málaga, con una ordenación y reparto del suelo que favorezca el desarrollo del sector; adecuando el viario e infraestructuras a su función específica, dotado de zonas verdes y equipado.

4. La ordenación posibilitará la conexión con el resto del suelo urbano y urbanizable, respetando en lo posible o modificando los cauces y caminos existentes y permitiendo con ello la funcionalidad del sector en relación con su entorno.

5. Hacer viable el futuro desarrollo y gestión del planeamiento: Garantizando una distribución equitativa de las cargas y beneficios entre los afectados mediante el establecimiento del sistema de actuación correspondiente y sus plazos.

6. Procurar los máximos aprovechamiento previstos por el planeamiento superior dentro de una óptima proporcionalidad entre los volúmenes edificables y los espacios libres, de forma que se posibiliten soluciones tipológicas acordes con los requerimientos de la industria actual.

1.2. Ámbito territorial.

La presente propuesta será de aplicación para el ámbito delimitado en la correspondiente documentación gráfica, que se corresponde con el PP-I4 (Los Santos-1).

1.3. Vigencia.

La innovación tendrá vigencia indefinida, de acuerdo con el artículo 35.1 de la Ley 7/2002, hasta que sus determinaciones sean revisadas o sustituidas por otras, o como consecuencia de la revisión o modificación del PGOU de Lucena.

1.4. Revisión y modificación.

La revisión o modificación del planeamiento se efectuará según los conceptos y supuestos contemplados en la legislación vigente.

1.5. Aplicación e interpretación de los documentos de la innovación.

1. La aplicación práctica de las determinaciones contenidas en la presente innovación, así como su interpretación en los casos no contemplados específicamente en el mismo, o de dudosa aplicación, serán objeto de resolución motivada del Ayuntamiento de Lucena, tras los informes que en cada caso se consideren oportunos; todo ello sin perjuicio de los recursos que las leyes establezcan contra los acuerdos o resoluciones municipales.

2. La interpretación de la presente innovación se efectuará en función del contenido íntegro de todos los documentos que lo componen. En el caso de que existiera discrepancia entre algunos de ellos, prevalecerán los documentos escritos

frente a los gráficos, y dentro de estos últimos, prevalecerán los que tengan mayor escala.

1.6. Normativa de referencia y de aplicación general.

1. En todos los aspectos urbanísticos no expresamente regulados por la presente innovación, serán de aplicación las determinaciones contenidas en el PGOU de Lucena, y especialmente en lo referente a sus Normas Urbanísticas y Ordenanzas (NN.UU.).

2. Los conceptos utilizados en estas Ordenanzas tendrán el significado que para ellos expresa el PGOU de Lucena, con las matizaciones, que en su caso, se introduzcan de forma particularizada en las presentes Ordenanzas.

3. En general, serán de aplicación subsidiaria o complementaria, cuando corresponda, las determinaciones de la Legislación Urbanística vigente y sus Reglamentos que las desarrollan.

2. Régimen urbanístico del suelo.

2.1. General.

Se regirá por el Ordenamiento Jurídico Urbanístico actualmente en vigor, esto es básicamente por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con la Ley Estatal 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, así como por las normas urbanísticas de la presente innovación y del PGOU de Lucena.

2.2. Edificaciones e instalaciones Fuera de Ordenación.

Se estará a lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002 y demás disposiciones vigentes, así como con el art. 264 del Texto Refundido del PGOU de Lucena, aplicándose los mismos dentro de la máxima flexibilidad.

Las edificaciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan Parcial, que solamente fueran disconformes con los puntos 6. «Condiciones generales de la edificación» y 7. «Condiciones particulares de la edificación» de las presentes Ordenanzas, no quedarán fuera de ordenación, se les aplicará el régimen transitorio de las presentes Ordenanzas, por lo que podrán autorizarse en ellas las obras de reforma, consolidación y mantenimiento, siempre que no supongan incremento de volumen o de la superficie construida; así mismo podrán autorizarse en ellos actividades y cambios de actividades conformes con el punto 4. «Normas generales de uso» y por lo tanto cambios de titularidad de las mismas.

3. Desarrollo y ejecución.

3.1. Ejecución del planeamiento. Equidistribución y deberes legales.

La ejecución del planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística de aplicación, garantizándose la equitativa distribución de cargas y beneficios entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que el coste y en su caso, la ejecución de la urbanización.

3.2. Competencias.

La ejecución y su desarrollo corresponderá a los particulares afectados, que participarán en los términos establecidos por la legislación aplicable y en función del sistema de actuación operativo establecido (Compensación).

3.3. Definición de Unidades de Ejecución.

En la presente innovación se determina una única unidad de ejecución estando definidas sus características, objetivos, cesiones, aprovechamientos y sistema de gestión en la Memoria de Ordenación y en la documentación gráfica de la innovación.

No obstante se podrán definir Unidades de Ejecución en el ámbito del PP-I4 (Los Santos-1), si la gestión del mismo así lo aconsejara.

Las unidades de ejecución, si fuesen necesarias, deberán 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.

3.4. Sistema de actuación.

La innovación establece como sistema de actuación el de compensación, justificándose tal elección como adecuada en la Memoria de Ordenación.

3.5. Instrumentos para el desarrollo y la ejecución.

Para la gestión de la unidad de ejecución por el sistema de compensación se constituirá la oportuna Junta, formulándose sus Estatutos y Bases, y Proyecto de Compensación.

La ejecución material del planeamiento se concretará en el correspondiente Proyecto de Urbanización de la única Unidad de Ejecución.

El indicado Proyecto de Urbanización asegurará y resolverá el enlace de sus servicios urbanísticos e infraestructura con los generales públicos existentes.

3.6. Gastos de urbanización.

Los propietarios afectados por la Unidad de Ejecución deberán sufragar los gastos de urbanización en los términos que se prevean en los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación.

4. Normas generales de uso.

4.1. Regulación general de los usos.

Los tipos, clases y categorías de los usos contemplados en el ámbito del PP-I4 (Los Santos-1) se regularán conforme a los conceptos y disposiciones contenidas en las NN.UU. del PGOU de Lucena; así como a las condiciones particulares definidas en estas Ordenanzas.

4.2. Usos globales.

4.2.1. Usos lucrativos.

Aquellos que se desarrollan sobre un bien de titularidad privada, para el ejercicio de una actividad privada o pública.

Se establecen dos zonas, una industrial con el uso característico industrial y otra comercial con uso característico comercial, oficinas, hotelero y de relación y espectáculo, cada una con una tipología edificatoria:

Zona industrial, se establecen dos tipologías edificatorias:

- IND-LS1.

- IND-LS2.

Zona comercial, se establece una tipología edificatoria:

- COM-LS.

4.2.2. Usos públicos.

Son aquellos que se desarrollan sobre un bien de titularidad pública, que posibilita su utilización y disfrute de todos los miembros de la comunidad.

Se establecen los siguientes tipos de usos:

a) Sistema viario.

b) Espacios libres.

c) Equipamiento deportivo.

- Edificabilidad: 1,00 m²t/m²s.

- Ocupación: 80%.

- Separación a linderos: será de 6 m a un lindero perpendicular a fachada.

- Altura máxima: 2 plantas, 12 m.

d) Equipamiento social.

- Edificabilidad: 1,60 m²t/m²s.

- Ocupación: 80%.

- Separación a linderos: será de 4 m en todos.

Altura máxima: 2 plantas, 12 m.

e) Equipamiento comercial.

- Edificabilidad: 1,60 m²t/m²s.

- Ocupación: 80%.

- Separación a linderos: será de 6 m a uno de ellos, siendo este perpendicular a fachada.

- Altura máxima: 2 plantas, 12 m.

f) Sistemas técnicos de infraestructuras.

- Edificabilidad: 1,00 m²t/m²s.

Ocupación: 100%.

Separación a linderos: Ninguna.

Altura máxima: 1 planta, 4 m.

4.3. Usos pormenorizados.

4.3.1. Uso industrial.

El uso característico es el industrial en dos tipologías edificatorias (IND-LS1, IND-LS2), por tanto se permitirán las actividades industriales que hayan obtenido la declaración favorable de Calificación, Informe o Impacto Ambiental por parte del Organismo Competente.

El uso complementario será: garaje tipo 1.

Los usos compatibles serán:

- Vivienda unifamiliar con las siguientes características:

Que este estrictamente ligada o destinada a personal encargado de la vigilancia y conservación de la industria o actividad.

La superficie máxima de techo edificable no superior a 120 m²t.

Se sitúe en planta alta del propio edificio.

- Oficinas en 1.^a y 2.^a Categoría.

- Comercial en 1.^a Categoría.

- Relación y espectáculo en 1.^a y 2.^a Categoría.

- Deportivo en 1.^a Categoría.

Los usos alternativos serán:

- Hotelero.

- Comercial en 2.^a y 3.^a Categoría.

- De relación y espectáculo en 3.^a Categoría.

- Oficina en 3.^a Categoría.

- Dotacional en 1.^a y 2.^a Categoría.

Los usos incompatibles serán:

- Residencial

4.3.2. Zona comercial.

Los usos característicos serán:

- Comercial en todas sus categorías.

- Hotelero en todas sus categorías.

- Relación y espectáculo en todas sus categorías.

- Oficinas en todas sus categorías.

El uso complementario será: garaje tipo 1.

Los usos compatibles serán:

Docente en 1.^a Categoría.

Deportivo en 1.^a Categoría.

Social en 1.^a Categoría.

Los usos alternativos serán:

Docente en 2.^a Categoría.

Deportivo en 2.^a Categoría.

Social en 2.^a Categoría.

Los usos incompatibles serán:

- Residencial.

- Industrial.

5. Normas de urbanización.

5.1. Normas generales de urbanización.

1. El proyecto de urbanización se ajustará en sus determinaciones y contenidos a lo dispuesto en los artículos 98 de la Ley 7/2002 y 70 del RPU.

2. Así mismo se ajustarán a las disposiciones establecidas en el título II, capítulo 3. «Normas de Urbanización» de las NN.UU. del PGOU de Lucena, en aquellos aspectos que le sean de aplicación.

3. El proyecto de urbanización de la única Unidad de Actuación, se redactará con la antelación necesaria para que las obras a que se refiera puedan realizarse en los plazos oportunos, y su contenido estará de acuerdo con el artículo 127 de las NN.UU. del PGOU de Lucena.

5.2. Red viaria.

1. El espacio viario establecido para el sector PP-I4 (Los Santos-1) se determina como viario local, según la clasificación del artículo 141 de las NN.UU. del PGOU de Lucena. A tal efecto, se cumplirán las determinaciones del artículo 142 de las mismas.

2. El diseño y ejecución de pavimentos de calzadas y acerados se ajustará a la Instrucción Nacional de Firmes de Carretera 6.1 I.C. y 6.2 I.C.; así como a las prescripciones particulares del Ayuntamiento.

5.3. Espacios libres.

La ordenación de los espacios libres se acomodará en lo posible a la configuración natural primitiva de los terrenos, de acuerdo a los artículos 143 al 146 de las NN.UU. del PGOU de Lucena.

Las zonas verdes dispuestas deberán tratarse de forma que permitan su máxima utilización y queden integradas en la ordenación viaria.

5.4. Red de abastecimiento de agua.

1. Serán de plena aplicación los artículos 133 y 134 de las NN.UU. del PGOU de Lucena.

2. Se cumplirán las prescripciones del Ayuntamiento, y de la Empresa Concesionaria de Aguas de Lucena, especialmente las relacionadas con los trazados, tipología de las redes, secciones, tipos materiales y coordinación con otros servicios.

3. Los materiales empleados serán los establecidos en las Normas de abastecimiento de agua a las poblaciones del Ministerio de Fomento.

5.5. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

1. Serán de aplicación los artículos 133 y 135 de las NN.UU. del PGOU de Lucena. Expresamente queda prohibido el uso de fosas sépticas.

2. Se cumplirán las prescripciones del Ayuntamiento de Lucena relacionadas con las redes de saneamiento, drenajes y vertidos.

3. Las redes se proyectarán con sistema unitario tanto para las aguas pluviales como para las residuales.

4. Los materiales empleados cumplirán las especificaciones del Pliego de Prescripciones Generales para tuberías de Saneamiento.

5.6. Energía eléctrica.

1. El cálculo de las redes de alta, media y baja tensión se realizará de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos correspondientes y demás normativa específica y el artículo 136 de las NN.UU. del PGOU de Lucena.

2. Los trazados aéreos y enterrados se resolverán en base a los que figuran a nivel orientativo en la documentación gráfica de la presente innovación.

3. En todo caso, se adecuarán los tipos, materiales, trazados, etc. a las prescripciones y normas de la compañía suministradora.

5.7. Alumbrado público.

1. Las redes correspondientes al alumbrado público se dispondrán de forma independiente a las de distribución de energía eléctrica. Su cálculo y características se ajustarán a las condiciones establecidas en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y demás normativa específica, así como al artículo 137 de las NN.UU. del PGOU de Lucena.

2. Todos los elementos y soluciones a utilizar deberán estar debidamente homologadas y cumplir las correspondientes disposiciones municipales, así como las directrices marcadas en la documentación gráfica de la presente innovación. Se utilizarán luminarias con los tipos, modelos, alturas y características en la zona y según el tipo de vías o espacios donde se sitúen.

5.8. Red de telecomunicaciones.

1. La red de telecomunicaciones se dispondrá subterránea, con los trazados recogidos en la documentación gráfica, usando de referencia las Normas de la Compañías suministradoras del servicio de telecomunicaciones y, en su caso, siguiendo las recomendaciones que la misma proponga.

6. Condiciones generales de edificación.

Las edificaciones en el ámbito del PP-I4 (Los Santos-1) se sujetarán a las condiciones que se establecen en el capítulo 2 del título II: Condiciones Generales de Edificación» de la NN.UU. del PGOU de Lucena; además de las que, con carácter específico, se determinan en las presentes ordenanzas particulares.

Los términos, conceptos, parámetros y criterios adoptados en las condiciones generales de edificación tendrán el significado y alcance que taxativamente se expresa en las NN.UU. del PGOU.

7. Condiciones particulares de edificación.

7.1. Zonificación.

Se establecen dos zonas, una industrial con el uso característico industrial y otra comercial con uso característico comercial, oficinas, hotelero y de relación y espectáculo, esta calificación se puede observar claramente en el plano de ordenación «B1.2», Ordenación del Suelo: Zonificación, de la presente innovación.

En cada zona se establecen las siguientes tipologías edificatorias:

- Zona industrial:

IND-LS1.

IND-LS2.

- Zona comercial:

COM-LS.

7.2. Condiciones de ordenación.

7.2.1. Parcelación.

La parcela mínima edificable tendrá que cumplir las siguientes condiciones:

- Recayente a viario público.

- Superficie mínima:

IND-LS1: 500 m² o parcela histórica

IND-LS2: 1.500 m².

COM-LS: 250 m².

- Longitud mínima de fachada:

IND-LS1: 12 m.

IND-LS2: 20 m.

COM-LS: 10 m.

- Agrupación: Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones, siempre y cuando la agrupación se realice dentro de la misma manzana y entre parcelas de la misma tipología.

- Segregación: Se podrá segregarse en tantas parcelas como sea posible cumpliendo la superficie mínima, la longitud mínima de fachada y sea recayente a viario público.

7.2.2. Alineaciones.

Las fachadas de las edificaciones recayentes a viario público o reserva de viales, coincidirán con las alineaciones grafadas en la documentación gráfica concretamente en el plano de ordenación «B1.3», Ordenación del Suelo: Alineaciones, Alturas y Rasantes, que son las siguientes:

CUADRO DE ALINEACIONES DE FACHADA DE EDIFICACIONES	
Alineación 1	Coincidente con el borde exterior del vial
Alineación 2	Retranqueo de 6,00 m del borde exterior del vial

7.2.3. Edificabilidad neta máxima

La edificabilidad neta máxima de cada parcela será:

IND-LS1: 1,20 m²t/m²s.

IND-LS2: 1,20 m²t/m²s.

COM-LS: 2,40 m²t/m²s.

7.2.4. Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida de cada parcela será:

IND-LS1: 90%.

IND-LS2: 80%.

COM-LS: 100%.

Dicha ocupación será la máxima permitida, aunque puedan existir parcelas que debido a la alineación y separación a linderos no lleguen a dicha ocupación.

7.2.5. Espacios libres interiores a parcela.

Los espacios libres privados no pueden cubrirse y estarán destinados a aparcamientos e instalaciones accesorias a la industria, quedando prohibido utilizar estos espacios como almacén de materiales.

Los espacios libres habrán de integrarse en el proyecto de edificación como superficies ajardinadas y/o pavimentadas.

7.2.6. Aparcamientos.

Se establece la obligatoriedad de reservar en el espacio libre de cada parcela o en el interior de la edificación, la superficie necesaria para un aparcamiento, por cada 205 m² o fracción de techo construido, cumpliéndose en cualquier caso y para cada uso la dotación mínima de aparcamientos exigible por las NN.UU. del PGOU.

Las dimensiones mínimas de los aparcamientos serán un rectángulo de 4,50 x 2,25 m.

Dichas plazas de aparcamiento estarán señalizadas y pavimentadas.

En el correspondiente proyecto de edificación se deberá grafar la dotación de las plazas de aparcamiento.

7.2.7. Instalaciones accesorias a la industria.

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos y silos elevados, torres de refrigeración, chimeneas y todas aquellas necesarias y exigidas por la normativa sectorial vigente.

7.3. Condiciones de la edificación.

7.3.1. Separación a linderos privados.

La separación a linderos privados, será la siguiente:

IND-LS1 será de 4 m a uno de ellos, siendo este perpendicular a fachada.

IND-LS2 será de 4 m a uno de ellos, siendo este perpendicular a fachada.

COM-LS obligatoriamente ninguna.

7.3.2. Actuación conjunta de naves (Industrias Nido).

En parcelas cuya superficie lo permita, y mediante la redacción de un Estudio de Detalle, podrán agruparse varias instalaciones industriales, manteniendo y registrando la mancomunidad del suelo, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 2.500 m².

Cada instalación industrial vinculará como mínimo 300 m² de suelo.

La ocupación máxima en planta será el 60% de la parcela.

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

7.3.3. Patios.

Se permiten patios. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de estos se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual o superior a 1/3 de la altura edificada y nunca menor de 3 m.

7.3.4. Altura máxima y número máximo de plantas.

La altura máxima y el número máximo de plantas de cada parcela serán:

IND-LS1	12 m	2 plantas
IND-LS2	12 m	2 plantas
COM-LS	12 m	3 plantas

La altura máxima de las edificaciones se medirá desde la rasante del acerado en el punto medio del frente de fachada, hasta el intradós del último forjado o apoyo de las cerchas o pórtico metálico.

La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 3,50 m.

Mediante Estudio de Detalle justificativo de las razones técnicas derivadas de las características de la industria de que se trate, podrá autorizarse el aumento de la altura máxima.

7.3.5. Cerca de parcela.

El tipo de cerca será metálica, sobre basamento macizo de fábrica de 0,60 m de altura. La altura media total de la cerca deberá de ser de 1,80 m, contados desde la rasante del acerado del vial en el punto medio del frente de fachada. Cuando las necesidades de la parcela lo requieran, la indicada cerca se escalonará.

7.3.6. Cerramiento de parcela.

Los cerramientos de las parcelas, con las colindantes tendrán una altura máxima de 3,00 m.

7.3.7. Condiciones estéticas de los edificios.

La edificación tratará todos sus paramentos como fachada, prohibiéndose específicamente el mantenimiento de fábricas no vistas o no acordes con la calidad de la obra acabada, con las siguientes condiciones:

a) Se desaconseja el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

b) Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

c) Tanto las paredes medianeras como los parámetros susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

d) Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables, en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.

e) Las edificaciones en parcelas de esquina o con fachada a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada las que dan frente a cualquier vía pública.

f) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezcan de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

g) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas, se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

8. Reconocimiento del estado actual. Régimen transitorio.

Dadas las numerosas edificaciones e instalaciones existentes con anterioridad a la formulación del presente innovación y puesto que su primer objetivo es «Ordenar y estructurar el ámbito que permita prioritariamente la adecuación al ordenamiento vigente de las instalaciones preexistentes y por tanto su legalización», es por lo que la aplicación de estas ordenanzas tiene que partir del reconocimiento de la situación

actual, con el consiguiente tratamiento excepcional, donde sea necesario.

A pesar de la dificultad que ha supuesto la adaptación de la ordenación y la distribución de los aprovechamientos por tipologías edificatorias para facilitar desde el planeamiento la gestión y ejecución del mismo, con el principal objetivo de posibilitar la legalización de las numerosas preexistencias, se ha conseguido como consecuencia de un detallado estudio que la mayoría de las edificaciones existentes se adapten, quedando muy pocas situaciones excepcionales.

Estas situaciones excepcionales se refieren a edificaciones disconformes con los puntos 6. «Condiciones generales de la edificación» y 7. «Condiciones particulares de la edificación» de las presentes Ordenanzas, fundamentalmente se refieren a edificaciones que:

- La parcela sobre la que se ubican no cumpla algún parámetro para ser considerada como parcela mínima.

- Tengan mayor edificabilidad u ocupación que la establecida para la tipología determinada.

- Tengan mayor altura o número de plantas que las establecidas.

Estas edificaciones se considerará que no quedarán fuera de ordenación y se les aplicará el siguiente régimen transitorio:

a) Pueden realizarse, previa licencia municipal, otorgada por el procedimiento ordinario, obras de reforma, consolidación y mantenimiento, siempre que:

- No supongan incremento de volumen o de la superficie construida.

- La edificación no se encuentre en situación legal de ruina.

b) Pueden realizarse, previa licencia municipal, otorgada por el procedimiento ordinario, actividades y cambios de actividades conformes con el punto 4. «Normas generales de uso», así como los cambios de titularidad de las mismas.

c) Si por alguna circunstancia la edificación desapareciera o sufriera importantes daños estructurales, o bien se solicitará su demolición, con la desaparición o demolición de la edificación se extinguirá el régimen transitorio y por tanto la nueva edificación deberá cumplir la ordenanza establecida en el presente innovación.

9. Normas de procedimiento.

Dentro del ámbito delimitado, la información urbanística y la intervención en los actos de edificación y usos de suelo se regulará por el título VI «Normas de Procedimiento» de las NN.UU. del PGOU de Lucena. Lucena, septiembre de 2008, Fdo.: Concepción Moreno Alcaide, Arquitecto.

PUBLICACIÓN DE LAS FICHAS DE PLANEAMIENTO

NUEVA FICHA DE GESTIÓN

SUELO	URBANIZABLE ORDENADO	NÚCLEO	LUCENA
NOMBRE	Industrial Los Santos-1.	UNIDAD	PP-I 4

SITUACIÓN	Al oeste del núcleo urbano apoyado en la N-331 sentido Córdoba. Limita al norte con SNU, al este con PP-I3, al sur con la N-331 y al oeste con el Colegio Los Santos.
DELIMITACIÓN	Según plano de ordenación B-1. Hoja 1-10. Escala 1:2000
SUPERFICIE	218.436,04 m ² .

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Proyecto de urbanización.
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación.
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO	Privada.
PROGRAMACIÓN	S/ Plan de etapas de la innovación.

AREA DE REPARTO	AR-SUP-1
APROVECHAMIENTO TIPO	0.6805491 m ² /m ² s Industrial.

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	133.790,81 m ² /m ² s Industrial.
EXCESO DE APROVECHAMIENTO	19.114,62 m ² /m ² s Industrial.

USO GLOBAL	Industrial.
USO INCOMPATIBLE	Residencial

TECHO MÁXIMO EDIFICABLE	152.905,42 m ² l.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE EJECUCIÓN. CONDICIONES
Se podrán delimitar las Unidades de Ejecución que en relación con la situación preexistente garanticen su viabilidad siguiendo el esquema indicativo que acompaña la presente ficha. La superficie destinada a bulevar desarrollada en esta innovación es de 6.429'90 m ² . Esta superficie será cedida por los propietarios, exceptuando el suelo que ya sea de dominio público. El coste de ejecución del bulevar e infraestructuras generales soportado por esta unidad será proporcional al del tramo comprendido entre el nudo oeste y el nudo de acceso a Lucena en un 12,63%. (Relación entre el ASA de este ámbito y el de la totalidad de los sectores que contribuyen a este coste).

Córdoba, 1 de julio de 2010.- El Delegado, Francisco García Delgado.