

ha acordado la remisión al Tribunal del expediente administrativo, y se le emplaza para que pueda personarse en los autos en el plazo de nueve días, si a su derecho conviene.

#### HE RESUELTO

Primero. Anunciar la interposición del recurso contencioso-administrativo núm. P.O. 25/2009, que se sigue por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. Cuatro de Cádiz.

Segundo. Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, así como emplazar al interesado para que pueda personarse en los autos en el plazo de nueve días, si a su derecho conviene.

Cádiz, 14 de julio de 2010.- La Delegada, Blanca Alcántara Reviso.

### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

*ORDEN de 14 de junio de 2010, por la que se dispone la publicación del informe de valoración ambiental y la normativa urbanística del Plan de Ordenación Intermunicipal del Parque Empresarial de La Loma en los términos municipales de Úbeda y Baeza.*

El Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio, mediante Orden de 18 de diciembre de 2009, aprobó definitivamente el Plan de Ordenación Intermunicipal del Parque Empresarial de La Loma, en los términos municipales de Úbeda y Baeza, en la provincia de Jaén. En el apartado segundo del resuelto de la Orden se hacía referencia a la incorporación como Anexo I de los condicionamientos del Informe de Valoración Ambiental, de 9 de junio de 2009, de la Delegación Provincial en Jaén de la Consejería de Medio Ambiente, de 9 de junio de 2009. En su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 112, de 9 de junio de 2010, se omitió incorporar en el Anexo I el Informe de Valoración Ambiental.

Con la presente publicación se pretende suplir la falta de publicación de los condicionados del Informe de Valoración Ambiental en la Orden de 18 de diciembre de 2009.

Asimismo, la Consejería de Obras Públicas y Vivienda dispone la publicación de la Normas Urbanísticas, documento normativo y parte integrante junto con el Informe de Valoración Ambiental, del Plan de Ordenación Intermunicipal del Parque Empresarial de La Loma.

La competencia para la publicación de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Intermunicipal corresponde al órgano que los haya adoptado, de conformidad con el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. La Consejería de Obras Públicas y Vivienda, como órgano que ha asumido las competencias en materia de urbanismo anteriormente integradas en la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de acuerdo con el Decreto del Presidente 14/2010, de 22 de marzo, sobre reestructuración de Consejerías, es la consejería competente para publicar la normativa del Plan de Ordenación Intermunicipal del Parque Empresarial de La Loma.

Vistas las disposiciones legales de aplicación y de acuerdo con las competencias que tengo atribuidas por el artículo 4.3.d) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

#### DISPONGO

Primero. Acordar la publicación de los condicionamientos del Informe de Valoración Ambiental, de 9 de junio de 2009, de la Delegación Provincial de Medio Ambiente en Jaén, relativo al Plan de Ordenación Intermunicipal del Parque Empresarial de La Loma, en los términos municipales de Úbeda y Baeza, contenido en el Anexo 1 de la presente Orden, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Segundo. Acordar la publicación de la Normativa Urbanística del Plan de Ordenación Intermunicipal del Parque Empresarial de La Loma, en los términos municipales de Úbeda y Baeza, en la provincia de Jaén, aprobado por Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio, de 18 de diciembre de 2009, contenido en el Anexo 2 de la presente Orden, para general conocimiento y tras la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en los registros administrativos de instrumentos de planeamiento de los citados Ayuntamientos y de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Plan de Ordenación Intermunicipal del Parque Empresarial de La Loma, en los términos municipales de Úbeda y Baeza, en la provincia de Jaén, publicado por la presente Orden, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente de la publicación de esta Orden, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sevilla, 14 de junio de 2010

ROSA AGUILAR RIVERO  
Consejera de Obras Públicas y Vivienda

#### ANEXO 1

#### CONDICIONADO DEL INFORME DE VALORACIÓN AMBIENTAL

##### 3. Condicionado del Informe.

##### 3.1. Medidas Correctoras de Carácter Vinculante.

3.1.1. Las Administraciones implicadas en la gestión del Parque Empresarial velarán para que las determinaciones de carácter ambiental que aparecen en el documento urbanístico y Estudio de Impacto Ambiental se apliquen de manera efectiva.

3.1.2. La nueva ordenación derivada de las determinaciones tanto del presente Informe de Valoración Ambiental como del Previo, tienen carácter vinculante para el Plan Parcial, lo cual ha debido quedar convenientemente detallado en el POI.

3.1.3. En todo caso, el Plan Parcial deberá ser remitido a esta Delegación Provincial para su informe preceptivo, con anterioridad a la aprobación definitiva del mismo.

3.1.4. En cumplimiento del artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, se incorpora la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas, al documento de planeamiento de aprobación definitiva.

3.1.5. Además de las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental se establecen las siguientes:

##### 3.2. Medidas Correctoras Adicionales.

3.2.1. Con respecto a los usos industriales que se permiten en el sector, teniendo en cuenta la cercanía de núcleos de

suelo urbano con uso residencial cercanos, debe quedar expresamente prohibida la implantación en el Parque Empresarial, de las actividades incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental sometidas al instrumento de prevención y control ambiental de Autorización Ambiental Integrada.

3.2.2. La zona industrial dentro del sector se deberá reubicar determinando que estos usos se ubiquen a más de 500 metros de todos los suelos urbanos que rodean el Parque Empresarial.

3.2.3. Asimismo se revisará en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, las actividades o grupos de ellas, que estando sometidas a Autorización Ambiental Unificada, se considere que no deben ubicarse en polígonos industriales, máxime teniendo en cuenta el párrafo anterior y que dentro del mismo polígono se permiten usos de hospedaje, oficinas,...

3.2.4. Por otro lado, la presencia en el sector de pequeños enclaves de uso forestal ocupado por setos de importante valor e individuos de encina (*Quercus rotundifolia*) de porte arbóreo de grandes dimensiones determina que se rediseñe la distribución de las zonas verdes dentro del parque empresarial, sobre todo en el cuadrante suroeste del sector, de tal forma que la mayor parte de los ejemplares de especies forestales anteriormente relacionados, queden incluidos dentro de la zona verde diseñada en la periferia del parque empresarial, permaneciendo dichos ejemplares intactos.

3.2.5. En este sentido, los individuos que ocupen parte de la zona clasificada como industrial, o dotacional deberán ser respetados, para lo cual se propone:

- a) Eliminar la zona dotacional del suroeste del parque empresarial y sustituirla por zona verde.
- b) Colocar en estas posiciones elementos lineales de zona verde, como bulevares o rotondas...
- c) El diseño del sentido de las calles en la zona industrial, se realizará dejando entre las parcelas los individuos de especies forestales sin tocar.

Condiciones de urbanización.

3.2.6. En lo que respecta a las obras de demolición de las edificaciones existentes, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Deberá procederse al riego y humectación durante los trabajos de demolición de las edificaciones, así como la utilización de mallas para cubrir los camiones que transporten escombros y establecer las rutas para los camiones, que eviten el paso por el núcleo urbano.

- Se procurará evitar la generación de polvo en días de fuerte viento y realizar estas obras en el espacio de tiempo más breve posible.

- Se dispondrá de contenedores adecuados para la recogida de los distintos tipos de residuos de construcción generados durante la ejecución de las obras.

- Si durante la ejecución de las obras, se detectaran residuos caracterizados como peligrosos, éstos deberán ser retirados por Gestor Autorizado de Residuos Peligrosos autorizado, según la Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos y Real Decreto 833/88.

- Una vez que se produzca la demolición de las instalaciones, se procurará realizar una separación selectiva de los materiales no inertes (hierros, maderas, plásticos,...). Como alternativa, los residuos inertes (tierras, piedras, hormigón), generados durante las excavaciones podrán ser utilizados, de acuerdo con el artículo 3 del Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, como material para las obras de restauración, acondicionamiento y relleno o bien utilizados con fines constructivos, debiendo incluir en proyecto la zona prevista de restauración con estos materiales inertes. En ningún caso estos residuos podrán ser abandonados de forma incontrolada.

3.2.7. Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, en base a los resultados de los estudios a realizar.

3.2.8. Por todo ello, se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.

3.2.9. Se estará a lo dispuesto por el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.

3.2.10. Se deberá garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores tanto en las actuaciones de desarrollo como en el uso futuro del sector. Para ello los cambios de aceites deberán realizarse en instalaciones fijas o acondicionadas y autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión, tal como establece la Orden de 28 de febrero de 1989 (BOE núm. 57, de 8 de marzo).

3.2.11. Se exigirá a los contratistas que los áridos necesarios para pavimentación, firmes, y para obra civil, así como los materiales de préstamo para rellenos, procederán de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente.

3.2.12. Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras (ejemplo: implantación de especies vegetales). Las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios (ejemplo: inexistencia de afectaciones al suelo por vertidos).

3.2.13. Anteriormente a la aprobación de los Proyectos de Urbanización, deberá justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

3.2.14. El Proyecto de Urbanización deberá incluir obligatoriamente un capítulo específico sobre prevención y corrección de los impactos, que se producirán en la fase de ejecución y funcionamiento, quedando encomendada a las direcciones facultativas la labor de seguimiento del grado de cumplimiento de las medidas necesarias para atenuar, corregir o evitar posibles impactos, tales como:

- Contaminación y erosión del suelo
- Cambios en la geomorfología y topografía.
- Alteración del paisaje.
- Emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos.
- Generación de distintos tipos de residuos y desechos.
- Generación de vertidos.
- Contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

- Pérdida de biodiversidad (flora y fauna).
- Generación de riesgos naturales.

3.2.15. El capítulo de prevención y corrección de impactos del Proyecto de Urbanización deberá contener un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico de la zona de actuación. En él se determinará la época, especies, densidades, marco de plantación, reposición de marras y cuidados de mantenimiento necesarios. Se incluirán perfiles transversales y longitudinales de la propuesta de integración paisajística.

Protección atmosférica.

3.2.16. Teniendo en cuenta que se establece como compatible el uso de hospedaje en el interior del polígono indus-

trial, se tendrá en cuenta en su localización, que los usos de su entorno sean compatibles, evitando en especial las actividades que generen ruidos, vibraciones y olores. En todo caso, las actividades que se implanten en las inmediaciones de este uso requerirán la elaboración de un estudio acústico.

3.2.17. La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios, se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas.

3.2.18. Las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera y Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

3.2.19. Las emisiones de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles de emisión establecidos en la normativa vigente: Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico, el Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y su desarrollo posterior y demás normativa de aplicación o que la sustituya.

3.2.20. En relación a las emisiones no canalizadas de partículas, se estará a lo dispuesto por el Decreto 151/2006, de 25 de julio, por el que se establecen los límites y metodología de aplicación en el control de las emisiones no canalizadas de partículas por las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera.

3.2.21. Las industrias que se instalen en el polígono deberán respetar los límites admisibles de ruidos y vibraciones así como ajustarse a las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el ámbito zonal correspondiente establecidos en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. En este sentido deberá acreditarse el cumplimiento de los Niveles de Emisión al Exterior (N.E.E.). También deberá ajustar a las disposiciones establecidas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, en lo que le resulte de aplicación.

Saneamiento, vertido y depuración de aguas.

3.2.22. Sin perjuicio de lo que dicten las Normas que regulan las zonas de uso industrial, todas las actividades e industrias que se establezcan deberán cumplir los parámetros de vertido al alcantarillado que establece la legislación vigente. En cualquier caso será necesaria la autorización de la Agencia Andaluza del Agua.

3.2.23. Las instalaciones o actividades cuyas aguas residuales se mantengan dentro de parámetros admisibles, podrá verter directamente a la red de saneamiento municipal con sifón hidráulico interpuesto. Estos vertidos sin tratamiento previo a la red general de alcantarillado, sólo serán autorizados cuando no supongan riesgo para la red general por sus características corrosivas, densidad, por su naturaleza inflamable o explosiva, o por contener contaminantes tóxicos en cantidades tales que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.

3.2.24. Cualquier actividad que supere alguno de estos parámetros quedará obligada a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales para cumplir con los límites fijados por la normativa vigente. La justificación del cumplimiento de dicha circunstancia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.

3.2.25. Las actividades que se instalen en el polígono industrial que deban efectuar el tratamiento de sus vertidos potencialmente contaminantes podrán agruparse para encontrar una solución común a la depuración de las aguas residuales.

3.2.26. En cualquier caso, las plantas de tratamiento de aguas residuales se deberán someter al correspondiente pro-

cedimiento establecido por la Ley 7/2007, de 9 de julio, con carácter previo a la construcción de las mismas.

3.2.27. Para la correcta gestión de las aguas residuales será obligatoria la colocación de un pozo de registro o arqueta de control en la conducción de salida de efluentes para cada una de las naves del polígono industrial para permitir la toma de muestras individualizadas. Este hecho debe quedar plasmado en la planimetría de ordenación pertinente y deberán realizarse con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades del polígono industrial.

3.2.28. Los Ayuntamientos son los organismos competentes para realizar las tomas de muestras en las arquetas o pozos de registro de control y los análisis necesarios correspondientes para comprobar el cumplimiento de los requisitos de la Ordenanza de vertidos.

Gestión de residuos.

3.2.29. Se pondrá cuidado en evitar que se produzcan vertidos y residuos de cualquier tipo en el arroyo próximo.

3.2.30. Para facilitar la recogida como mínimo de los residuos peligrosos que se generen en las actividades de la zona industrial se creará la infraestructura de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de los mismos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo, tal y como se prevé en el Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía. La gestión del citado punto limpio se llevará a cabo por parte de una empresa con autorización para la gestión de residuos peligrosos. En caso de poder constatar la imposibilidad física para ubicar dicha infraestructura, los administradores del polígono y las empresas radicadas en los mismos, deberán presentar a la Consejería de Medio Ambiente un programa de recogida itinerante de los residuos peligrosos que se generen, realizada por una empresa gestora de residuos y que cubra las necesidades de las instalaciones industriales allí situadas.

3.2.31. La gestión de los residuos se realizará de la forma prevista en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995, de 21 de noviembre) mediante su reducción, reutilización, reciclado u otras formas de valorización o eliminación controlada, por este orden jerárquico, debiendo almacenarse de manera adecuada e individual hasta su tratamiento final.

3.2.32. Las operaciones de gestión de residuos sólidos urbanos se llevarán a cabo por los Ayuntamientos o ente supra-municipal encargado del sector, de acuerdo con lo establecido por el artículo 10 del Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, Reglamento de Residuos.

3.2.33. Las actividades generadoras de residuos tóxicos y peligrosos deberán contar con su propio sistema de gestión, a través de un gestor autorizado.

Protección de los suelos.

3.2.34. En el caso de que en el polígono industrial se instale alguna actividad potencialmente contaminante del suelo afectada por el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, deberá someterse a sus determinaciones, en especial, la de elaborar un informe preliminar de situación del suelo sobre el que desarrolla dicha actividad con el alcance y contenido estipulado en su Anexo II y dentro del periodo habilitado para ello por esta Consejería de Medio Ambiente.

Condiciones de estética.

3.2.35. La regulación de las condiciones estéticas de las construcciones se orientará a soluciones de espacios más terciarios que industriales, al menos en los frentes de fachadas,

destinados por lo general a albergar las dependencias administrativas y/o escaparates.

3.2.36. Las industrias que necesiten espacios abiertos para su proceso de producción, deberán desarrollar esta actividad en terrenos que no sean visibles desde los viales, y siempre permanecerán ocultos por cuerpos de edificación.

3.2.37. Se incluirá un tratamiento de borde mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento, para la implantación de industrias de mayor incidencia ambiental negativa en el ámbito de los propios suelos productivos.

3.2.38. La localización de líneas eléctricas y demás redes de comunicación y distribución deberán discurrir de la manera más adecuada a la estética urbana y, preferentemente, mediante canalización subterránea. El cruce de calles y espacios públicos será, en cualquier caso, subterráneo.

3.2.39. No se permitirá emplear cubiertas que puedan reflejar el sol, produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones.

3.2.40. Las actividades económicas que precisen del tránsito o estacionamiento prolongado de vehículos susceptibles de causar molestias en la vía pública, habrán de disponer en la parcela de un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación prevista, las labores de carga y descarga se efectuarán en el interior de las parcelas o en espacios correctamente habilitados al efecto.

#### Zonas verdes.

3.2.41. Se respetarán los ejemplares de encinas existentes en el sector.

3.2.42. En el subsuelo de las zonas verdes ocupadas por ejemplares de encinas se prohíbe la implantación de aparcamientos o equipamientos. Las edificaciones que se proyecten en estos espacios deben ser respetuosas con ellos y no afectarlos.

3.2.43. Se potenciará la utilización de especies de carácter autóctono. Se supervisará su mantenimiento, principalmente en periodos de sequía.

3.2.44. En estas zonas verdes se evitará el control del crecimiento de la vegetación mediante herbicidas de preemergencia.

3.2.45. Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando las formas geométricas y realizando plantaciones en general con bordes difusos. Teniendo en cuenta el entorno en que se realizan.

3.2.46. Además, se procurará que se utilicen materiales tipo albero o arena, evitando en la medida de lo posible materiales como el hormigón.

3.2.47. En cuanto a la población ornitológica de la zona, se recomienda facilitar la cohabitación de especies como lechuzas y cernícalos primilla en el diseño de la nueva construcción. En cualquier caso, se puede consultar en esta Delegación Provincial de Medio Ambiente.

#### Infraestructuras y aparcamientos.

3.2.48. Las actuaciones urbanizadoras deberán incluir la dotación de alumbrado público en las calles y espacios públicos, adecuada a las necesidades de iluminación según el tipo y función del espacio, y proyectada de acuerdo con las técnicas más adecuadas para evitar la contaminación lumínica del cielo nocturno.

3.2.49. Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.

3.2.50. Con carácter preferente se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y durabilidad.

3.2.51. Es recomendable la adopción de medidas reductoras de flujo luminoso a partir de ciertas horas de la noche, con alumbrado reducido o de vigilancia, pues contribuirá a reducir la contaminación ambiental por este concepto.

3.2.52. En relación con la dotación de aparcamientos deberá considerarse la necesidad de creación de aparcamientos para bicicletas con objeto de fomentar la accesibilidad y movilidad ambiental sostenible. Así mismo se recomienda la adecuación de accesos mediante bicicleta a todas las zonas de nueva creación.

#### Condiciones de implantación de actividades.

3.2.53. No se podrán otorgar las licencias de apertura y de primera ocupación en tanto que los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

3.2.54. Para evitar cualquier derrame accidental, bien de líquidos, bien de la maquinaria industrial instalada en las naves, pueda afectar al suelo o a las aguas subterráneas por algún tipo de filtración, se deberá exigir que la solería de estas deberá ser impermeable.

3.2.55. Toda actividad o actuación que pretenda instalarse en el polígono, que se encuentre en el Anexo de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, deberá ser sometida al procedimiento de prevención ambiental correspondiente.

3.2.56. Los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios se instruirán en base a los siguientes criterios:

- Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones.

- Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.

- Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

## ANEXO 2

### NORMATIVA URBANÍSTICA

#### TÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPÍTULO 1

#### Naturaleza, alcance y vigencia del Plan

##### Artículo 1. Ámbito de aplicación.

El documento de Normas Urbanísticas es parte integrante del Plan de Ordenación Intermunicipal del Parque Empresarial de La Loma en los términos municipales de Úbeda y Baeza, provincia de Jaén (P.O.I.) cuyo ámbito de aplicación corresponde al ámbito delimitado en el plano O-2 de Clasificación del Suelo y Sistemas Generales a escala 1/2.000. Su contenido se ajusta a lo establecido en las siguientes disposiciones de carácter urbanístico, amén de la respectiva normativa sectorial que fuera de aplicación:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo.

- Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de las anteriores.

- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (T.R.L.S.)

- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.U.).

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (R.P.).

- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D.U.).

#### Artículo 2. Órganos actuantes.

El desarrollo y la ejecución del P.O.I. corresponde a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, sin perjuicio de la intervención de los Ayuntamientos de Úbeda y Baeza con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

#### Artículo 3. Efectos.

1. La aprobación del P.O.I. le confiere los siguientes efectos:

a) Publicidad: lo que lleva aparejado el derecho de cualquier ciudadano a consultar por sí mismo y a obtener por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable.

b) Ejecutividad y Ejecutoriedad: lo que implica la habilitación para el ejercicio por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, y los Ayuntamientos de Úbeda y Baeza, de las funciones enunciadas por la Ley en lo que sea necesario para el cumplimiento de las determinaciones del Plan; la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el mismo están previstos, así como, en los supuestos en que sea necesaria la expropiación de terrenos o imposición de servidumbres, la declaración de la utilidad pública de dicha actuación y la necesidad de ocupación de aquellos.

c) Obligatoriedad: lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones.

2. La aprobación del P.O.I. supone una nueva clasificación del suelo incluido en su ámbito. Por tanto, la nueva clasificación del suelo deberá ser recogida en la Adaptación y/o Revisión de los Planes Generales de Ordenación Urbana de cada uno de los dos municipios.

#### Artículo 4. Vigencia.

1. El P.O.I. entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía; su vigencia será indefinida sin perjuicio de sus eventuales innovaciones.

2. El presente P.O.I. deroga para su ámbito territorial los anteriores Planes Generales de Ordenación Urbanística de Úbeda y Baeza, aprobados definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Jaén en fecha 5 de diciembre de 1996 y 2 de octubre de 1997, respectivamente.

Artículo 5. Modificación del Plan de Ordenación Intermunicipal del Parque Empresarial de La Loma.

La modificación de cualquiera de los elementos estructurales del P.O.I. se sujetará a las mismas disposiciones establecidas para su tramitación y aprobación.

Artículo 6. Alcance de las determinaciones del Plan de Ordenación Intermunicipal del Parque Empresarial de La Loma.

Todos los terrenos del ámbito territorial del P.O.I. así como las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes, quedan vinculados al destino que resulte de su clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado, a desarrollar por el Sistema de Expropiación, y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación, sin perjuicio de que pueda aplicarse la reparcelación para la inscripción y adjudicación de fincas resultantes de la ordenación, de acuerdo con el artículo 114 de la LOUA, en el supuesto en que se convenga esta modalidad de pago para el pago del justiprecio de la expropiación, y para la distribución de beneficios y cargas cuando se acuerde la liberación de la expropiación de los bienes afectados.

## CAPÍTULO 2

### Contenido e interpretación del Plan

Artículo 7. Contenido y valor relativo de la documentación

1. El alcance normativo del P.O.I. es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan y que, a dicho efecto, lo integran. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria recoge las conclusiones del análisis urbanístico del ámbito territorial de aplicación y expresa y justifica los criterios para la adopción de las determinaciones que establece el P.O.I. Es el instrumento básico para la interpretación global del Plan y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre documentos o entre distintas determinaciones.

b) Las Normas Urbanísticas constituyen el documento normativo del P.O.I. Prevalece sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico de la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado y de los aprovechamientos admisibles sobre el mismo. Para lo no previsto en la normativa se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de Andalucía.

c) El Programa de Actuación expresa las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones del P.O.I.

d) El Estudio Económico-Financiero evalúa el coste económico de las actuaciones que el P.O.I. establece.

e) Los Planos de Ordenación, en los que se expresan gráficamente las determinaciones normativas del Plan.

2. Asimismo, a efectos informativos, el P.O.I. cuenta con memoria y planos de información urbanística.

3. También se considera parte integrante del P.O.I. el Estudio de Impacto Ambiental y el Informe de Valoración Ambiental emitida por la Delegación Provincial en Jaén de la Consejería de Medio Ambiente.

#### Artículo 8. Interpretación del Plan.

1. La interpretación del P.O.I. corresponderá a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio y a los Ayuntamientos de Úbeda y Baeza.

2. A los efectos de estas normas urbanísticas, y en cuanto objeto de ordenación urbanística, el suelo comprende el vuelo y el subsuelo.

## CAPÍTULO 3

### Instrumentos de desarrollo y ejecución del Plan

Artículo 9. Planes de desarrollo.

1. De acuerdo con la legislación urbanística el P.O.I. podrá ser desarrollado mediante la redacción de Plan Parcial y Estudios de Detalle.

2. El objeto y contenido de estos instrumentos de desarrollo del P.O.I. se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística.

3. Cualquier figura de planeamiento de desarrollo que afecte total o parcialmente a zona de dominio público o a su área de protección, deberá contar antes de su aprobación definitiva con el informe favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma.

4. El Plan Parcial deberá establecer la delimitación de las áreas de sensibilidad acústica dentro del sector, de conformidad con lo establecido por el artículo 10 del Decreto 326/2003, por el que aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación acústica y artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

Artículo 10. Proyectos y obras de urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización, según lo dispuesto en el artículo 98.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística

de Andalucía, de 17 de Diciembre, son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento.

En el Plan Parcial se establecerá una jerarquización de la red viaria, definiendo los parámetros de diseño en planta y perfil longitudinal para su desarrollo en el Proyecto de Urbanización.

2. Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del Plan Parcial, pudiéndose referir a obras menores y parciales de pavimentación, instalaciones de abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, así como las de alumbrado, telefonía y telecomunicaciones, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares.

3. Los Proyectos de obras de Urbanización, incluirán medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la ejecución de las mismas, con especial referencia a movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal, en su caso.

De acuerdo con lo señalado en el Informe de Valoración Ambiental del P.O.I. se cumplirán las siguientes condiciones de urbanización:

a) Las obras de urbanización en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, en base a los resultados de los estudios a realizar.

b) Por todo ello, se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.

c) Se estará a lo dispuesto por el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.

d) Se deberá garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores tanto en las actuaciones de desarrollo como en el uso futuro del sector. Para ello los cambios de aceites deberán realizarse en instalaciones fijas o acondicionadas y autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión, tal como establece la Orden de 28 de febrero de 1989 (BOE núm. 57, de 8 de marzo).

d) Se exigirá a los contratistas que los áridos necesarios para pavimentación, firmes, y para obra civil, así como los materiales de préstamo para rellenos, procederán de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente.

e) Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras (ejemplo: implantación de especies vegetales). Las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.

f) Las redes de infraestructuras de distribución en el Parque Empresarial se ejecutarán por canalizaciones subterráneas.

g) La dotación de alumbrado público en las calles y espacios públicos será adecuada a las necesidades de iluminación de cada zona, y proyectada de acuerdo con las técnicas más adecuadas para evitar la contaminación lumínica del cielo nocturno.

Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.

Con carácter preferente se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y durabilidad.

Es recomendable la adopción de medidas reductoras de flujo luminoso a partir de ciertas horas de la noche, con alumbrado reducido o de vigilancia, pues contribuirá a reducir la contaminación ambiental por este concepto.

h) Deberán proyectarse aparcamientos para bicicletas con objeto de fomentar la accesibilidad y movilidad ambiental sostenible.

4. De acuerdo con lo señalado en el Informe de Valoración Ambiental del P.O.I. el Proyecto de Urbanización deberá incluir un capítulo específico sobre prevención y corrección de los impactos, que se producirán en la fase de ejecución y funcionamiento, quedando encomendada a las direcciones facultativas la labor de seguimiento del grado de cumplimiento de las medidas necesarias para atenuar, corregir o evitar posibles impactos, tales como:

- Contaminación y erosión del suelo.
- Cambios en la geomorfología y topografía.
- Alteración del paisaje.
- Emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos.
- Generación de distintos tipos de residuos y desechos.
- Generación de vertidos.
- Contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.
- Pérdida de biodiversidad (flora y fauna).
- Generación de riesgos naturales.

El capítulo de prevención y corrección de impactos del Proyecto de Urbanización deberá contener un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico de la zona de actuación. En él se determinará la época, especies, densidades, marco de plantación, reposición de marras y cuidados de mantenimiento necesarios. Se incluirán perfiles trasversales y longitudinales de la propuesta de integración paisajística.

5. De acuerdo con lo señalado en el Informe de Valoración Ambiental, en el supuesto de que la ejecución de las obras de urbanización implique demoliciones, se cumplirán las siguientes medidas:

a) Deberá procederse al riego y humectación durante los trabajos de demolición de las edificaciones, así como la utilización de mallas para cubrir los camiones que transporten escombros y establecer las rutas para los camiones, que eviten el paso por el núcleo urbano.

b) Se procurará evitar la generación de polvo en días de fuerte viento y realizar estas obras en el espacio de tiempo más breve posible.

c) Se dispondrá de contenedores adecuados para la recogida de los distintos tipos de residuos de construcción generados durante la ejecución de las obras.

d) Si durante la ejecución de las obras, se detectaran residuos caracterizados como peligrosos, éstos deberán ser retirados por Gestor Autorizado de Residuos Peligrosos autorizado, según la Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos y Real Decreto 833/88.

e) Una vez que se produzca la demolición de las instalaciones, se procurará realizar una separación selectiva de los materiales no inertes (hierros, maderas, plásticos, ...). Como alternativa, los residuos inertes (tierras, piedras, hormigón), generados durante las excavaciones podrán ser utilizados, de acuerdo con el artículo 3 del Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, como material para las obras de restauración, acondicionamiento y relleno o bien utilizados con fines constructivos, debiendo incluir en el proyecto la zona prevista de restauración con estos materiales inertes. En ningún caso, estos residuos podrán ser abandonados de forma incontrolada.

f) En todo caso, es estará a lo dispuesto por el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.

TÍTULO II  
RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO  
CAPÍTULO 1

Clasificación Urbanística del Suelo

Artículo 11. Clasificación del suelo.

1. El suelo incluido en el ámbito del Plan de Ordenación Intermunicipal del Parque Empresarial de La Loma, se clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado.

La delimitación del sector aparece en el plano O-2 de Clasificación del Suelo y Sistemas Generales a escala 1/5.000.

2. Los usos globales contemplados son los siguientes:

- a) Productivo.
- b) Equipamiento y Servicios Públicos.
- c) Espacios libres públicos.
- d) Transporte y comunicaciones.

Los equipamientos y servicios públicos se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada.

3. Se entiende por uso pormenorizado el destino concreto que el Plan Parcial de desarrollo del P.O.I. asignará a cada una de las zonas o ámbitos de ordenanza. En concreto se considerarán los siguientes usos pormenorizados asociados a cada uso global:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
PRODUCTIVO	Industrial
	Hospedaje
	Comercio
	Oficinas
	Salas de Reunión
	Docente
	Deportivo
EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS	Sanitario
	Social - asistencial
	Cultural
	Público - administrativo
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	Servicios urbanos
	Servicios infraestructurales
TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	Zonas Verdes
	Red viaria

Artículo 12. Aprovechamiento medio y determinaciones de desarrollo del sector.

1. El suelo urbanizable sectorizado delimitado se corresponde con un único sector a desarrollar por un Plan Parcial. Integra un área de reparto de uso global productivo con un aprovechamiento medio de cero con sesenta y cinco (0,65) metros cuadrados construidos de uso productivo por metro cuadrado de suelo.

2. En la siguiente ficha se establecen las condiciones específicas para el desarrollo del sector Parque Empresarial de La Loma. La superficie con aprovechamiento es indicativa, siendo normativas las que, en el momento de redacción del Plan Parcial, resulten de la situación real de las parcelas catastrales, pudiendo ajustarse la superficie indicada en más o menos un cinco por ciento (5%) de la recogida en la ficha.

La edificabilidad asignada por el P.O.I. no incluye la superficie edificable correspondiente a las parcelas de equipamiento y servicios públicos que se mantengan de titularidad pública en el Plan Parcial.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR		PARQUE EMPRESARIAL	
DENOMINACIÓN	Parque Empresarial de LA LOMA	CLASE DE SUELO	Urbanizable Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial		
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 118,54		

INICIATIVA	Pública	SISTEMA DE ACTUACIÓN	Expropiación
OBJETIVOS:	- Crear un suelo con alta calidad de urbanización, para usos productivos, con el objeto de atraer empresas foráneas, localizar grandes empresas, y dar respuesta a la demanda de las empresas de la zona noroeste de la provincia de Jaén, con el objetivo de coadyuvar a la diversificación económica de la comarca de La Loma.		
USO GLOBAL:	PRODUCTIVO		
EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGÍA Y USOS LUCRATIVOS (m <sup>2</sup> construidos)			
VALOR DE CÁLCULO	PRODUCTIVO	TOTAL	
	770.532	770.532	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO PRODUCTIVA			0,65
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR			770.532
OTRAS CONDICIONES:			
- El Plan Parcial deberá redactarse en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor del Plan de Ordenación Intermunicipal del Parque Empresarial de La Loma.			
- En la ordenación del Plan Parcial, se tendrá en cuenta que la asignación de los espacios construidos y las zonas verdes se realice con criterios de menor movimiento de tierra, mejor accesibilidad, facilidad de instalación de infraestructuras, compatibilidad con el mantenimiento de las condiciones naturales en espacios libres, empleo de energías renovables y aplicación del Código Técnico de la Edificación. En las zonas verdes se realizará plantación de arbolado diverso y se incorporarán itinerarios peatonales. Se incluirá un tratamiento de borde de la actuación mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento, para la implantación de industrias de mayor incidencia ambiental negativa en el ámbito de los suelos productivos. Se deberán integrar los setos e individuos de encina señalados en el plano EIA-3 de Usos Actuales del Suelo del documento Estudio de Impacto Ambiental Asimismo, en la zona señalada en el plano EIA-2 de Clasificación del suelo propuesta se establecen dos zonas de protección cautelar de 500 metros en relación con el suelo urbano de La Yedra y la urbanización Bétula para la implantación de usos industriales. El Plan Parcial tendrá en cuenta los usos del entorno en la posible localización o compatibilidad del uso de hospedaje en las ordenanzas, con el objeto de evitar ruidos, vibraciones y olores. En todo caso, las actividades que se implanten en las inmediaciones del uso de hospedaje requerirán la elaboración de un estudio acústico.			
- Los viarios se dimensionarán con suficiente anchura para poder incorporar arbolado de alineación. La avenida principal de acceso al sector dispondrá de una mediana para incorporar un itinerario peatonal - no motorizado - para dar continuidad al camino existente en la línea de cumbre. Se evitará la creación de grandes playas de aparcamiento de vehículos, procurando localizar el mayor número de plazas en el interior de las parcelas.			
- En los tejados de los edificios se instalarán captadores fotovoltaicos que se conectarán a centros de transformación específicos.			
- La distribución interior de agua en el interior del sector se hará mediante dos redes independientes: una para agua sanitaria; y otra para riego de las zonas verdes.			
- La red de saneamiento se ejecutará con dos redes independientes: una para las aguas residuales y otra para las pluviales.			
- En el Plan Parcial se analizará la forma de suministrar energía eléctrica al sector: bien con una subestación en el ámbito, o bien con ampliación de la existente en Úbeda y ejecución de una línea eléctrica para abastecer al sector.			

CAPÍTULO 2

Condiciones Generales de los Usos

Artículo 13. Clases de usos.

1. A efectos de las presentes Normas Urbanísticas, y de las que se incluyan en el Plan Parcial de desarrollo del P.O.I., se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

- a) Por la amplitud de su función:
  - Usos globales
  - Usos pormenorizados
- b) Por su adecuación:
  - Usos característicos
  - Usos compatibles
  - Usos prohibidos
- c) Por el tipo de propiedad:
  - Usos de titularidad pública
  - Usos de titularidad privada

d) Por su duración temporal:

- Usos estables
- Usos provisionales

2. En el presente capítulo se establecen las condiciones a que han de sujetarse las distintas actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello disponga el Plan Parcial del Parque Empresarial de La Loma.

3. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación que se contienen en el capítulo 3 del presente Título.

Artículo 14. Usos característicos, compatibles y prohibidos

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

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

3. Uso prohibido: Es el no permitido en la normativa, así como aquellos que, sin estar considerados como incompatibles, superen determinados umbrales en intensidad o forma de uso.

Artículo 15. Usos de titularidad pública y privada.

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

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

Artículo 16. Usos estables y provisionales.

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

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

Sección 1.ª: Condiciones del uso industrial

Artículo 17. Definición, clases y situaciones.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología. Se distingue:

a) Producción industrial, que corresponde a las actividades incluidas en la Sección C - Industria Manufacturera de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (en adelante C.N.A.E.-2009), excepto las encuadradas en las divisiones 19, 20 y 23, así como los grupos 17.1, 24.1, 24.4 y 24.5.

b) Almacenaje y comercio mayorista. Corresponde a las actividades incluidas en las divisiones 45, 46, 49 y 52, y en los grupos 77.1 y 77.3 de la C.N.A.E.-2009, así como las que cumplieren funciones análogas.

c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, que puede llevar aparejada su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Se incluyen las actividades

de los grupos 95.1 y 95.2, y de la clase 96.01 de la C.N.A.E.-2009 y las que cumplieren funciones análogas.

d) Producción artesanal y oficios artísticos que comprende aquellas actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos al público o a través de intermediarios. Corresponde a las actividades incluidas en el grupo 90.0, así como las que lo sean por razón de su escala de producción y forma de trabajo incluidas en la Sección C de la C.N.A.E.-2009 y las que cumplieran funciones similares.

2. De acuerdo con el Real Decreto 789/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, se consideran las siguientes situaciones:

- A: El establecimiento industrial ocupa parcialmente un edificio que tiene, además, otros establecimientos, ya sean éstos de uso industrial o bien de otros usos.

- B: El establecimiento industrial ocupa totalmente un edificio que está adosado a otro u otros edificios, ya sean éstos de uso industrial o bien de otros usos.

- C: El establecimiento industrial ocupa totalmente un edificio, o varios, en su caso, que está a una distancia mayor de tres (3) metros del edificio más próximo de otros establecimientos.

- D: El establecimiento industrial ocupa más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.

- E: El establecimiento ocupa menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.

Artículo 18. Dimensiones de los locales.

A efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a las dimensiones máximas de la superficie destinada a la actividad industrial, ésta se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados específicamente a dichas actividades y de la superficie edificada destinada a usos vinculados de forma directa a dichas actividades.

Quedan excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

Artículo 19. Protección contra incendios.

1. Se cumplirá el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales aprobado por Real Decreto 786/2001, de 6 de julio.

2. De acuerdo con el apéndice 2 del citado Reglamento, en base al nivel de riesgo intrínseco de los establecimientos industriales, no se permite su ubicación en las siguientes situaciones:

a) Situación A.

- De riesgo intrínseco alto.

- De riesgo intrínseco medio en plantas sótano o semisótano.

- De cualquier riesgo, cuando el perímetro accesible del edificio sea inferior al veinticinco por ciento (25%) del perímetro del mismo.

- De riesgo intrínseco medio o bajo en plantas baja y piso cuando la altura de evacuación sea superior a quince (15) metros.

- De cualquier riesgo en segunda planta bajo rasante o cuando la altura de evacuación en sentido ascendente sea superior a cuatro (4) metros.

b) Situación B:

- De riesgo intrínseco alto cuando la altura de evacuación del edificio en sentido descendente sea superior a quince (15) metros.

- De riesgo intrínseco alto o medio cuando el perímetro accesible del edificio sea inferior al veinticinco por ciento (25%) del perímetro del mismo.



- De cualquier riesgo en segunda planta bajo rasante o cuando la altura de evacuación en sentido ascendente sea superior a cuatro (4) metros.

- De riesgo intrínseco alto nivel 8.

Se entenderá como perímetro accesible del edificio al constituido por fachadas que pueden ser usadas por los servicios de socorro en su intervención.

Artículo 20. Ordenación de la carga y descarga.

1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.

2. Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.

3. En cualquier caso, el acceso a los edificios y parcelas industriales deberá poder efectuarse sin necesidad de realizar maniobras en la vía pública.

#### Sección 2.ª: Condiciones del uso de hospedaje

Artículo 21. Definición y condiciones.

1. Es uso de Hospedaje el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento temporal a las personas. Comprende los Grupos 55.1 y 55.2 de la C.N.A.E.-2009.

2. Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

#### Sección 3.ª: Condiciones del uso de comercio

Artículo 22. Definición y clases.

1. Es uso de comercio el ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares. Comprende las actividades de la División 47 y los Servicios de la División 96 y el Grupo 74.2, con las excepciones de las actividades del Grupo 95.2 y la Clase 96.01 encuadradas en el uso industrial, así como las actividades que cumplieren funciones similares.

2. A los efectos de su pormenorización se distinguen las siguientes categorías:

I) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente de dimensión no superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

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

Artículo 23. Dimensiones

A efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

Artículo 24. Circulación interior.

1. En los locales comerciales de la categoría I definida en el artículo 22, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

2. En los locales de la categoría II, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

3. Los locales de aseo no podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

4. Para el acceso de los minusválidos a las distintas plantas se instalará ascensor, rampa o tapiz rodante con las condiciones establecidas en el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Junta de Andalucía.

5. Toda puerta utilizada en recorrido de evacuación debe abrir abatiendo sobre eje vertical en dirección coincidente con la de evacuación.

Artículo 25. Ordenación de la carga y descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados, se dispondrá dentro del local, con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, una dársena que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán unas dimensiones mínimas de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

#### Sección 4.ª: Condiciones del uso de oficinas

Artículo 26. Definición.

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

Comprende, tanto las oficinas propiamente dichas en que esta es la función principal, englobadas en las Secciones K, M y N, en las Clases 77.33, 77.29, 62.01, 62.02, 62.03, 62.09, 69.10, 69.20, 73.20, 70.21, 70.22, 64.20, 71.11, 71.12, 73.11, 73.12, 78.10, 78.20, 78.30, 80.10, 80.20, 80.30, 82.11, 82.99, 86.21, 86.22, 86.23, 86.90, 75.00, 88.92, 59.15, 59.16, 59.17, 59.18, 59.20 y 60.10, y en la División 94, de la C.N.A.E.-2009; así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal.

Artículo 27. Dimensiones.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Artículo 28. Circulación interior.

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento veinte (120) centímetros.

2. Para el acceso de los minusválidos a las distintas plantas se instalará ascensor, rampa o tapiz rodante con las condi-

ciones establecidas en el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Junta de Andalucía.

#### Sección 5.ª: Condiciones del uso de salas de reunión

##### Artículo 29. Definición, clases y condiciones.

1. El uso de salas de reunión comprende los bares, restaurantes y cafeterías así como las actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Comprende las actividades de la C.N.A.E.-2009 Grupos 56.1, 56.2 y 56.3, y en las Clases 82.30 y 59.14 y cuantas otras cumplieran funciones análogas, excepto las salas de cine o teatro que se encuadran dentro del uso global dotacional, como uso pormenorizado cultural.

En relación con el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 78/2002, de 26 de febrero, se consideran incluidas en esta clase las actividades recreativas siguientes: Juegos de suerte, envite y azar, Juegos recreativos, Atracciones recreativas, Hostelería y Esparcimiento.

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

I) Salas de Reunión con espectáculos que engloba las actividades consideradas en el Nomenclátor citado como atracciones recreativas y establecimientos de esparcimiento.

II) Salas de Reunión sin espectáculos. Comprende exclusivamente los restaurantes, bares y cafeterías encuadrados en los Grupos 56.1, 56.2 y 56.3 de la C.N.A.E.-2009, equivalentes a los establecimientos de hostelería del citado Nomenclátor.

2. Las Salas de Reunión con espectáculos cumplirán las condiciones establecidas por la legislación sectorial vigente.

3. Las Salas de Reunión sin espectáculos cumplirán las condiciones establecidas para el uso de comercio.

#### Sección 6.ª: Condiciones de los usos de equipamiento y servicios

##### Artículo 30. Definición y clases.

1. Se conceptúa como uso de equipamiento y servicios aquél que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de tipo administrativo como de abastecimiento o infraestructurales. Pueden ser de carácter público o privado.

2. Se distinguen los siguientes usos:

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

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

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

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

e) Cultural: comprende la conservación y transmisión del conocimiento, así como las actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural.

f) Público-administrativo: comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos de la Administración en todos sus niveles (municipal, provincial, autonómico y estatal).

g) Servicios urbanos: corresponde a las instalaciones que cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bie-

nes (policía y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos tales como recintos de exposiciones, tanatorios y surtidores de combustible para los vehículos.

h) Servicios infraestructurales: comprende los servicios vinculados al suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía y alumbrado.

##### Artículo 31. Condiciones de aplicación.

Los usos considerados cumplirán las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y, en su caso, las que sean de aplicación por afinidad con otros usos de los que se recogen en el presente Capítulo.

#### Sección 7.ª: Condiciones del uso de zonas verdes

##### Artículo 32. Definición y condiciones.

1. Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, a plantaciones de arbolado o jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

2. Las condiciones que se señalan para las Zonas Verdes serán de aplicación a los terrenos que el Plan Parcial destine a tales fines.

El subsuelo de esta zona puede destinarse a la ejecución de equipamientos y/o aparcamientos.

3. Podrá disponerse edificación permanente ocupando como máximo el diez por ciento (10%) de su superficie y siempre que se destine a usos de equipamiento y servicios.

4. Las zonas dedicarán al menos el cuarenta por ciento (40%) de su superficie a zona arbolada y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización.

5. Deberán evitarse las grandes extensiones de praderas de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.

6. Se respetarán los ejemplares de encinas existentes por lo que las posibles edificaciones no podrán afectarlas, prohibiéndose la ejecución de aparcamientos y/o equipamientos en el subsuelo.

7. Se potenciará la utilización de especies de carácter autóctono. Se supervisará su mantenimiento, principalmente en periodos de sequía, evitando el control del crecimiento de la vegetación mediante glifosato, o de otros herbicidas.

8. Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando las formas geométricas y realizando plantaciones en general con bordes difuso, teniendo en cuenta el entorno en que se realizan.

9. Además, en los itinerarios peatonales y áreas estanciales se utilizarán preferentemente materiales tipo albero o arena, evitando en la medida de lo posible materiales como el hormigón.

#### Sección 8.ª: Condiciones del uso de red viaria

##### Artículo 33. Definición y condiciones.

1. La red viaria es el espacio que se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficie.

2. El Plan Parcial establecerá una jerarquización de la red viaria, definiendo los parámetros de diseño en planta y perfil longitudinal para su desarrollo en el Proyecto de Urbanización.

### CAPÍTULO 3

#### Condiciones Generales de la Edificación

##### Artículo 34. Definición y clases de condiciones.

1. En el presente Capítulo se establecen las condiciones generales a que ha de sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destina.

2. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en las secciones siguientes, referentes a los siguientes aspectos:

- a) Condiciones de la parcela edificable
- b) Condiciones de posición en la parcela
- c) Condiciones de ocupación de la parcela
- d) Condiciones de edificabilidad
- e) Condiciones de volumen y forma

#### Sección 1.ª: Condiciones de la parcela edificable

##### Artículo 35. Definición.

1. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial.

2. La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de estas o viceversa.

##### Artículo 36. Linderos.

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público que le da acceso, son linderos laterales los restantes, llamándose testero la linde opuesta a la frontal.

3. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todas las lindes a vía, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúa el acceso a la misma.

##### Artículo 37. Alineaciones.

Las alineaciones oficiales son las líneas que separan:

a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.

b) Las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.

##### Artículo 38. Superficie de parcela.

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

##### Artículo 39. Parcela mínima.

Parcela mínima es la establecida en el planeamiento por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

##### Artículo 40. Rasantes.

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, que se definen en el Plan Parcial de desarrollo.

3. Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.

#### Sección 2.ª: Condiciones de posición del edificio en la parcela

##### Artículo 41. Referencias de la edificación.

1. Cerramiento: cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

2. Fachada: Plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o interior.

3. Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

4. Medianera o fachada medianera: es el plano o pared lateral de continuidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

##### Artículo 42. Separación a linderos.

Es la distancia entre cada punto de la fachada del edificio y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical en dicho lindero.

##### Artículo 43. Retranqueo.

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela. Puede darse como fijo obligado o como mínimo.

2. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece pueden existir retranqueos a fachadas o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral.

3. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

##### Artículo 44. Separación entre edificios.

1. Es la dimensión que separa a sus fachadas exteriores, bien estén sobre la misma parcela.

2. Se entiende que un edificio cumple una distancia determinada a otro, cuando la distancia entre cualquier par de puntos situados en una y otra línea de edificación es igual o superior a dicha dimensión.

Cuando el edificio tenga cuerpos de edificación de distintas alturas, la anterior condición deberá cumplirse para cada uno de ellos; en este caso las líneas de edificación se entenderán referidas a las fachadas de los correspondientes cuerpos de edificación.

##### Artículo 45. Fondo edificable.

Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala cuantitativamente la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a esta.

##### Artículo 46. Área de movimiento de la edificación.

Es la que resulta de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable y determina la zona de ésta susceptible de ser ocupada por la edificación.

##### Artículo 47. Tipologías edificatorias.

Se consideran las siguientes tipologías edificatorias:

a) Edificación aislada, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación entre medianeras, la que estando construida en una única parcela tiene sus líneas de fachada coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

c) Edificación pareada, es aquella en la que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un lindero común y de edificación aislada en los restantes.

#### Sección 3.ª: Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

##### Artículo 48. Superficie ocupable.

1. Se entiende por superficie edificable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

2. La superficie ocupable puede señalarse:

a) Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.

b) Directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y la de las plantas bajo rasante.

#### Artículo 49. Superficie ocupada.

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal.

2. La ocupación será necesariamente inferior o igual a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable que se fijen en el Plan Parcial.

#### Artículo 50. Coeficiente de ocupación.

Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

#### Artículo 51. Superficie libre de parcela.

Es el resto de la superficie de la parcela edificable no ocupada por la edificación sobre rasante.

### Sección 4.ª: Condiciones de edificabilidad

#### Artículo 52. Superficie edificada.

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

2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, calculada con las determinaciones del artículo anterior.

#### Artículo 53. Superficie útil.

Se entiende por superficie útil la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a cien (100) centímetros cuadrados.

#### Artículo 54. Superficie edificable o edificabilidad.

1. Es el valor que limita la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

b) El coeficiente de edificabilidad.

#### Artículo 55. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad.

a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un sector o unidad de ejecución, incluyendo pues, tanto las superficies edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela o, en su caso, la superficie del sector o unidad de ejecución de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición y ocupación se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

### Sección 5.ª: Condiciones de volumen y forma de los edificios

#### Artículo 56. Sólido capaz.

Es el volumen definido en el planeamiento, dentro del cual debe inscribirse la totalidad de la edificación sobre rasante, excepto los salientes autorizados.

#### Artículo 57. Altura de la edificación.

1. La altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán unidades de longitud o número de plantas del edificio.

2. La altura en número de plantas es el número de plantas que existan por encima de la rasante, incluida la planta baja.

3. La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la rasante hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ellos será:

a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. El techo de la última planta puede ser un forjado horizontal o inclinado si conforma el plano de la cubierta del edificio.

b) Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

#### Artículo 58. Regulación de las plantas de una edificación.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que la totalidad o más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene su paramento de techo por debajo de la rasante de la vía de acceso al edificio en el caso de edificación entre medianeras, o del terreno en contacto con la edificación para la edificación aislada. La altura libre no será inferior a dos con veinte (2,20) metros.

b) Semisótano: Es aquella en que toda o más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene el plano de suelo a cota inferior de la rasante y el plano de techo por encima de dicha cota. La altura libre no será inferior a dos con veinte (2,20) metros.

c) Baja: Es la que se sitúa por encima de la planta sótano o semisótano real o posible.

d) Entreplanta: Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. La superficie de las entreplantas entrará en el cómputo de la superficie total edificada.

La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será igual superior a dos con veinte (2,20) metros.

e) Piso: Es la planta cuyo plano de suelo esté situado por encima del forjado de techo de la planta baja.

f) Ático: Última planta de un edificio cuando su superficie edificable es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de fachada del edificio.

g) Bajo cubierta o buhardilla: Planta eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

2. Altura libre de pisos es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

3. Altura de pisos es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

## CAPÍTULO 4

## Condiciones ambientales

## Artículo 59. Compatibilidad de actividades.

1. Toda actividad o actuación que pretenda instalarse en el parque empresarial, que se encuentre en el Anexo de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, deberá ser sometida al procedimiento de prevención ambiental correspondiente.

2. Los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios se instruirán en base los siguientes criterios:

- Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones.

- Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.

- Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación de la zona.

## Artículo 60. Protección atmosférica.

1. Las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera y Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

2. Las emisiones de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles de emisión establecidos en la normativa vigente: Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico, el Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y su desarrollo posterior y demás normativa de aplicación o que la sustituya.

3. En relación a las emisiones no canalizadas de partículas, se estará a lo dispuesto por el Decreto 151/2006, de 25 de julio, por el que se establecen los límites y metodología de aplicación en el control de las emisiones no canalizadas de partículas por las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera.

4. Las industrias que se instalen en el Parque Empresarial deberán respetar los límites admisibles de ruidos y vibraciones así como ajustarse a las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el ámbito zonal correspondiente establecidos en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. En este sentido deberá acreditarse el cumplimiento de los Niveles de Emisión al Exterior (N.E.E.). También deberá ajustarse a las disposiciones establecidas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, en lo que le resulte de aplicación.

5. La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios, se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, todo ellos sin perjuicio de la aplicación de la normativa del Código Técnico de la Edificación.

## Artículo 61. Saneamiento, vertido y depuración de aguas.

1. Sin perjuicio de lo que dicten las Normas que regulan las zonas de uso industrial, todas las actividades e industrias que se establezcan deberán cumplir los parámetros de vertido al alcantarillado que establece la legislación vigente.

2. Las instalaciones o actividades cuyas aguas residuales se mantengan dentro de parámetros admisibles, podrá verter directamente a la red de saneamiento con sifón hidráulico interpuesto. Estos vertidos sin tratamiento previo a la red general de alcantarillado, sólo serán autorizados cuando no supongan riesgo para la red general por sus características corrosivas, densidad, por su naturaleza inflamable o explosiva, o por contener contaminantes tóxicos en cantidades tales que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.

3. Cualquier actividad que supere alguno de estos parámetros quedará obligada a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales para cumplir con los límites fijados por la normativa vigente. La justificación del cumplimiento de dicha circunstancia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.

4. La planta de tratamiento de aguas residuales se deberán someter al correspondiente procedimiento establecido por la Ley 7/2007, de 9 de julio, con carácter previo a la construcción de las mismas.

5. Para la correcta gestión de las aguas residuales será obligatoria la colocación de un pozo de registro o arqueta de control en la conducción de salida de efluentes para cada una de las naves del Parque Empresarial para permitir la toma de muestras individualizadas. Este hecho debe quedar plasmado en la planimetría de ordenación pertinente y deberán realizarse con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades del Parque Empresarial.

6. Los Ayuntamientos o Entidad Urbanística de Conservación, según se determine en el Plan Parcial, serán competentes para realizar las tomas de muestras en las arquetas o pozos de registro de control y los análisis necesarios correspondientes para comprobar el cumplimiento de las condiciones de vertido, de acuerdo con la normativa aplicable.

## Artículo 62. Gestión de residuos.

1. Se pondrá cuidado en evitar que se produzcan vertidos y residuos de cualquier tipo en el arroyo próximo.

2. El Parque Empresarial deberá contar con un punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos.

3. La gestión de los residuos se realizará de la forma prevista en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995, de 21 de noviembre,) mediante su reducción, reutilización, reciclado u otras formas de valorización o eliminación controlada, por este orden jerárquico, debiendo almacenarse de manera adecuada e individual hasta su tratamiento final.

4. Las operaciones de gestión de residuos sólidos urbanos se realizarán de acuerdo con lo establecido en el Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, Reglamento de Residuos.

## Artículo 63. Protección de los suelos.

1. En el caso de que en el Parque Empresarial se instale alguna actividad potencialmente contaminante del suelo afectada por el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, deberá someterse a sus determinaciones, en especial, la de elaborar un informe preliminar de situación del suelo sobre el que desarrolla dicha actividad con el alcance y contenido estipulado en su Anexo II y dentro del periodo habilitado para ello por esta Consejería de Medio Ambiente.

2. Con el objeto de evitar cualquier derrame accidental de líquidos que pueda afectar al suelo o a las aguas subterráneas, el suelo de los espacios en los que se realicen procesos productivos, o existan máquinas ligadas a dichos procesos, será impermeable.

*ORDEN de 8 de julio de 2010, por la que se aprueba la prórroga de nueve becas para la formación de personal técnico en materia de archivos y gestión documental aplicada a las obras públicas concedidas al amparo de la Orden de 1 de septiembre de 2008.*

La Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 1 de septiembre de 2008, publicada en el BOJA núm.190, de 23 de septiembre de 2008, establece las bases