

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 27 de febrero de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Málaga, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de 13 de junio de 2013, de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, relativo a Innovación de PGOU de Humilladero, y se ordena la publicación de sus Normas Urbanísticas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) 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, esta Delegación Territorial hace público el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga de 13 de junio de 2013 por el que se aprueba definitivamente en los términos del artículo 33.2.b) de la LOUA la Modificación de PGOU de Humilladero que tiene por objeto el cambio de clasificación de una parcela de suelo no urbanizable natural o rural y 51.118,94 m² de superficie a suelo urbanizable sectorizado y ordenado, conformando un sector de planeamiento de uso industrial denominado «Royán Bermudo», según documento aprobado provisionalmente el 29 de noviembre de 2012 (diligenciado), supeditando su registro y publicación al cumplimiento del condicionante: Subsanaación de la reserva de plazas de aparcamiento privado prevista en el art. 54 de las Ordenanzas Reguladoras (1 plaza por cada 200 m² construidos), dado que incumple el mínimo exigido por la LOUA en su art. 17.3, y que es de una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso.

Con fecha 2.1.2014 se ha aportado por el Ilmo. Ayuntamiento de Humilladero la documentación subsanada y diligenciada, emitiéndose con fecha 14.1.2014 Resolución de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Ordenación del Territorio por la que se ordena el registro y publicación de la presente Modificación, una vez comprobada favorablemente la documentación aportada para la subsanaación.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- El Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 13.6.2013 por el que se aprueba definitivamente a reserva de la simple subsanaación de deficiencias la Innovación de PGOU de Humilladero, consistente en Clasificación del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Industrial denominado «Royán Bermudo» (Anexo I).

- La Resolución de 14.1.2014 de la Delegación Territorial por la que se dispone proceder al registro y publicación del instrumento aprobado (Anexo II).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento, así como su ficha urbanística. (Anexo III).

ANEXO I

TEXTO DEL ACUERDO

ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO. SECCIÓN URBANISMO. MÁLAGA

La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión MA/02/2013 celebrada el 13 de junio de 2013 adopta el siguiente Acuerdo:

Expte.: EM-HU-31.

Municipio: Humilladero (Málaga).

Asunto: Modificación de las NN.SS. para la clasificación del Sector de suelo urbanizable ordenado industrial «Royán Bermudo».

ANTECEDENTES

Primero. Con fecha 17 de julio de 2012, núm. de reg. de entrada 12605, tiene entrada en la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda (actual Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente) el expediente de referencia para su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga. La Modificación tiene por objeto el cambio de clasificación de una parcela de suelo

no urbanizable natural o rural, y 51.118,94 m² de superficie, a suelo urbanizable sectorizado y ordenado, conformando un sector de planeamiento de uso industrial denominado «Royán Bermudo».

Segundo. Conforme se recoge en la Propuesta aprobada, la Tramitación municipal ha comprendido:

Aprobación Inicial: Acuerdo Ayuntamiento Pleno, 7.5.2009.

Información Pública: Diario La Opinión de Málaga, 20.9.2009, BOP núm. 95, 20.5.2009.

Tablón de anuncios Municipal, 1 mes entre los días 21 de mayo y 21 de junio de 2009.

Alegaciones: Según Certificado de la Secretaria-Interventora del Ayuntamiento no se han registrado alegación o reclamación alguna.

1.^a Aprobación Provisional: Acuerdo Ayuntamiento Pleno de 28.4.2011.

2.^a Aprobación Provisional: Acuerdo Ayuntamiento Pleno de 29.11.2012.

Tercero. Con fecha 24.7.2012 y 30.8.2012 se notifican al Ayuntamiento sendos requerimientos para que procediera a completar el expediente y a subsanar las deficiencias que presentaba.

Cuarto. Con fecha 30.7.2012 y 11.1.2013 el Excmo. Ayuntamiento de Humilladero aporta documentación con objeto de completar el expediente.

Quinto. Con fecha 15.1.2013, reg. núm. 852, tiene entrada en esta Delegación Territorial escrito remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Humilladero, solicitando la aprobación del expediente y aportando nuevo Documento diligenciado con aprobación provisional de fecha 29.11.2012.

Sexto. Formulado nuevo requerimiento para que se complete el expediente el 1.2.2013, reg. núm. 2029, el 06/02/2013, reg. núm. 2831, el Ayuntamiento de Humilladero adjunta la documentación solicitada.

Séptimo. El 29 de enero de 2013, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, emitió informe técnico en el que se indicaba la necesidad de obtener dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

Octavo. Con fecha 24 de abril de 2013 el Consejo Consultivo de Andalucía dictamina favorablemente la modificación propuesta.

Del examen de la documentación aportada, se constata que en el expediente obra incorporado:

- Copia del certificado del acuerdo del Pleno acordando la correspondiente aprobación inicial.

- Documentación acreditativa de que el expediente se ha sometido a información pública mediante inserción de anuncio en:

a) Diario de los de mayor tirada.

b) BOP.

c) Tablón de anuncios del Ayuntamiento.

- Copia del acuerdo provisional del documento.

- Dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia.

El artículo 10.1 del Decreto del Presidente 3/2012, de 5 de mayo, sobre reestructuración de Consejerías, atribuye a la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente las competencias en materia de planificación y ordenación territorial y urbanismo que venía ejerciendo la anterior Consejería de Obras Públicas y Vivienda. La organización de la citada Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente y la determinación de las funciones de sus órganos se encuentra regulada por el Decreto 151/2012, de 5 de junio, por el que se establece su estructura orgánica.

Conforme a la disposición final segunda del Decreto del Presidente 3/2012 y a la disposición final primera del Decreto 151/2012, las referencias que se realizan en el 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, a la Consejería con competencias en materia de urbanismo, se entienden realizadas a la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

De conformidad con lo establecido en el artículo 13.2.a) del citado Decreto 525/2008 en relación con los artículos 31.2.B).a) y 36.2.c) regla 1.^a de la LOUA, es competente para resolver sobre la aprobación definitiva de la presente modificación la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga por tratarse de una innovación que afecta a determinaciones de la ordenación estructural en los términos del artículo 10.1.A).a) de la citada Ley.

II. Procedimiento.

La presente modificación de elementos aprobada inicialmente el 7 de mayo de 2009 ha sido tramitada en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que, de conformidad con la disposición transitoria quinta de dicha Ley, tanto la tramitación para su aprobación como sus determinaciones deben ajustarse a lo establecido en la misma.

El procedimiento para la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones se regula en los artículos 32 (reglas generales del procedimiento), 33 (aprobación definitiva) y 36 (innovación-reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento) de la LOUA.

III. Planeamiento de aplicación.

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA de 29.12.2006).

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Humilladero, aprobadas definitivamente por acuerdo de la CPOTU en sesión celebrada el 19.12.1995, y Texto Refundido de dichas Normas, aprobado definitivamente con fecha de 18.6.1998.

- Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Humilladero, aprobada por el Ayuntamiento con fecha 29.9.2009 (publicación en el BOP de Málaga núm. 100, de 27.5.2010, y en el BOP núm. 234, de 10.12.2010).

IV. Valoración.

Previos informes técnico y jurídico emitidos por el Servicio de Urbanismo, con fecha 29.1.2013, se valora favorablemente la modificación propuesta:

«(...)3. Objeto y descripción:

El objeto del expediente es la Modificación Puntual de las NN.SS. de Humilladero para el cambio de clasificación de una parcela de suelo no urbanizable natural o rural y 51.118,94 m² de superficie a suelo urbanizable sectorizado y ordenado, conformando un sector de planeamiento de uso industrial denominado "Royán Bermudo", siendo sus principales parámetros urbanísticos los siguientes:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS SECTOR "ROYÁN BERMUDO"

Superficie:	51.118,94 m ²
Uso global:	Industrial
Índice edificab:	0,475 m ² t/m ² s
Edificabilidad:	24.281,50 m ² t
Ordenanza:	N4-Industrial
Sistema actuación:	Cooperación
Reserva Áreas Libres:	
5.141,63 m ² (10,06 %)Reserva dotacional art. 17 LOUA
702,18 m ² (1,37 %)Compensación art. 36.2 LOUA
5.843,81 m ² (11,43 %)Reserva total Áreas Libres
Reserva Equipamientos:	
2.068,14 m ² (4,04 %)	

El sector se plantea contiguo al suelo industrial existente en el municipio, ya que es colindante al sector UR-PNT-"Parque de Nuevas Tecnologías", ya desarrollado y urbanizado.

Cabe destacar que la delimitación del sector propuesta ocupa una pequeña parte del polígono industrial colindante "Parque de Nuevas Tecnologías", clasificada como suelo urbano en la Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS., con objeto de dotar de conexión viaria al sector. En concreto, se trata de la porción este del vial «B», que ocupa terrenos calificados por el PPO del sector "Parque de Nuevas Tecnologías" como espacios libres públicos, y que pasarían a estar calificados como viario.

Se plantea que el sector constituya por sí sólo una nueva Área de Reparto, cuyo aprovechamiento medio es de 0,475 m²t/m²s. El resto de Áreas de Reparto de uso industrial del municipio poseen un aprovechamiento medio de 0,85 m²t/m²s, por lo que la diferencia entre los aprovechamientos medios del Área de Reparto propuesta respecto de las del resto con el mismo uso existentes en el municipio es superior al 10%. En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 60.c de la LOUA, dicha circunstancia se justifica en el documento en base a las características del ámbito, ya que dadas sus reducidas dimensiones y las características de las edificaciones que se pretenden ubicar en el mismo (talleres y almacenes que todavía se ubican en el casco urbano y/o ensanche), no son necesarias edificabilidades muy altas.

En cuanto a la conexión con las redes generales de infraestructuras, se plantea la misma a la red existente en el ámbito de suelo urbano consolidado colindante "Parque de Nuevas Tecnologías".

En concreto, con respecto al suministro eléctrico, en el apartado 4.º del Anexo sobre incidencia territorial de la Memoria se justifica que dicho suministro se realiza desde los centros de transformación del “Parque de Nuevas Tecnologías”, que fueron dimensionados en su momento para abastecer una posible ampliación del mismo.

4.1.1. Informes Sectoriales.

4.1.2. Informe de la Consejería de Medio Ambiente.

Con fecha de 7.3.2012 la Delegación Provincial en Málaga de la Consejería de Medio Ambiente emite informe de Valoración Ambiental, en el que se estima Viable la propuesta de Modificación del PGOU de referencia, condicionada al cumplimiento de las medidas correctoras y protectoras incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental, y a una serie de determinaciones ambientales.

Por tanto, para la aprobación definitiva del expediente deberá comprobarse el cumplimiento tanto de las medidas correctoras y protectoras incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental, como de las determinaciones ambientales que se incluyen en el Informe de Valoración Ambiental.

4.1.3. Informe de Carreteras Autonómico.

Con fecha de 1.12.2011, la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda informa favorablemente en materia de Carreteras el expediente de referencia.

4.1.4. Informe de la Agencia Andaluza del Agua.

Con fecha 16.2.2011, la Agencia Andaluza del Agua emite informe favorable a la Modificación Puntual del PGOU de Humilladero para la creación del sector de suelo urbanizable ordenado “Royán Bermudo”.

4.1.5. Informe de Incidencia Territorial.

Con fecha de 2.7.2009, la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes emite Informe de Incidencia Territorial al expediente de referencia, concluyendo que la modificación planteada no supera los límites de crecimiento señalados en el art. 45(N) del POT, y que además se adecua al modelo de ciudad compacta al proponer la clasificación de unos terrenos para uso industrial colindantes a un polígono industrial recientemente urbanizado.

No obstante lo anterior, en el Informe de Incidencia Territorial se establecen una serie de observaciones a tener en cuenta en el expediente.

4.1.6. Valoración conjunta de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.

No se incluye en el expediente valoración conjunta de los informes, dictámenes y otro tipo de pronunciamientos por parte de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, según lo dispuesto en la disposición adicional primera del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

4.1.7. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

En aplicación de lo dispuesto en la disposición adicional segunda del Decreto 11/2008, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, en el límite del crecimiento territorial de los Planes Generales no se computarán los suelos industriales. Por tanto, la presente Modificación Puntual no será computable en el límite impuesto en el art. 45 del POT.

4.1.8. Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

El municipio de Humilladero no está afectado por ningún Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

4.1.9. Cumplimiento de los criterios mínimos de sostenibilidad establecidos en la Disposición Transitoria Cuarta del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

En cumplimiento de lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta del Texto Refundido de la Ley del Suelo, el expediente hace referencia en el apartado segundo del Anexo sobre Incidencia Territorial incluido en su Memoria que la actuación no conlleva, en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio.

En la Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. se indica que la superficie de suelo urbanizado del municipio es de 1.602.100 m². Desde 2010 tan sólo se ha aprobado en el municipio la modificación puntual de las NN.SS. relativa al URO-9, que clasificaba una superficie de 12.536 m², lo que sumado a los 51.118,94 m² que supone el expediente en trámite, resulta una superficie muy inferior la limitación del 20% del suelo urbanizado establecida en el T.R. de la Ley del Suelo.

Por otra parte, al tratarse de usos industriales, la modificación planteada no supone incremento poblacional.

4.1.10. Cumplimiento de lo dispuesto en el art. 36 de la LOUA:

4.1.10.1. Conveniencia de la innovación.

Se justifican en el expediente las mejoras que supone la nueva ordenación para el bienestar de la población y el cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y

estándares de ordenación regulados en la LOUA, y que se basan fundamentalmente en la implantación de un polígono industrial que de cabida y salida a las industrias y almacenes locales para que se implanten lejos del casco urbano y alejadas de las edificaciones residenciales.

Asimismo, en la Memoria del documento técnico se justifica la necesidad de creación de nuevos suelos industriales en base a que los sectores de dicho uso existentes en el municipio se encuentran prácticamente urbanizados, no existiendo suelos industriales pendientes de desarrollar.

4.1.10.2. Reservas dotacionales.

La Modificación Puntual planteada no prevé la implantación de usos residenciales, no existiendo aumento de la población, por lo que no sería necesaria la implementación o mejora de los sistemas generales, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 36.2.a.5.ª de la LOUA.

En cuanto a la reserva de dotaciones locales necesaria, se prevén 5.141,63 m² de áreas libres y 2.068,14 m² de equipamiento público, lo que supone un total de 7.209,77 m² (14,10% de la superficie del sector), cumpliéndose con los mínimos exigidos tanto por la LOUA como por el Reglamento de Planeamiento Urbanístico para cada uso dotacional.

Por otra parte, la Modificación Puntual plantea la desafectación de una porción de suelo de 561,26 m² destinada a espacios libres públicos, perteneciente al Parque de Nuevas Tecnologías, contemplándose la creación de la parcela dotacional ZV-2 (de 702,18 m²), independiente de la reserva exigida por la LOUA en su art. 17, como medida compensatoria para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 36.2.a.2.ª de la LOUA.

La reserva de aparcamiento público que se ha previsto es de 0,54 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo edificable, cumpliendo con el mínimo exigido por la LOUA.

No obstante lo anterior, la reserva de plazas de aparcamiento privado prevista en el art. 54 de las Ordenanzas Reguladoras (1 plaza por cada 200 m² construidos) incumple el mínimo exigido por la LOUA en su art. 17.3, y que es de una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso.

4.1.10.3. Necesidad de obtener dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

Puesto que la modificación planteada tiene por objeto una distinta zonificación y uso de una parcela calificada como espacios libres perteneciente al suelo urbano industrial colindante "Parque de Nuevas Tecnologías", será necesario obtener dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

4.1.11. Garantías.

De acuerdo con lo establecido en el art. 139 del Reglamento de Planeamiento, y correspondientes de la ley 7/2002 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, con carácter previo a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de la innovación, deberán haberse constituido por parte del promotor las garantías del exacto cumplimiento de los compromisos contraídos para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, de acuerdo con la evaluación económica recogida en el Estudio Económico Financiero.

4.1.12. Conclusión.

En base a lo anterior, se emite informe técnico Favorable a la Modificación Puntual del PGOU de Humilladero para la creación del sector industrial "Royán Bermudo", condicionado a la subsanación de la reserva de plazas de aparcamiento privado prevista en el art. 54 de las Ordenanzas Reguladoras (1 plaza por cada 200 m² construidos), dado que incumple el mínimo exigido por la LOUA en su art. 17.3, y que es de una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso.»

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en virtud de lo establecido por el artículo 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre; vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás normativa de aplicación, la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente en los términos del artículo 33.2.b) de la LOUA la Modificación de las NN.SS de Humilladero que tiene por objeto el cambio de clasificación de una parcela de suelo no urbanizable natural o rural y 51.118,94 m² de superficie a suelo urbanizable sectorizado y ordenado, conformando un sector de planeamiento de uso industrial denominado «Royán Bermudo», según documento aprobado provisionalmente el 29 de noviembre de 2012 (diligenciado), supeditando su registro y publicación al cumplimiento del siguiente condicionante:

- Subsanación de la reserva de plazas de aparcamiento privado prevista en el art. 54 de las Ordenanzas Reguladoras (1 plaza por cada 200 m² construidos), dado que incumple el mínimo exigido por la LOUA en su art. 17.3, y que es de una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso.

2.º Notificar la resolución que se adopte al Ayuntamiento de Humilladero y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Una vez verificada por la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente la subsanación de la deficiencia anteriormente señalada, se procederá al registro y publicación del instrumento de planeamiento, según lo previsto en el artículo 41 apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, previo depósito en los Registros administrativos de instrumentos de planeamiento del citado Ayuntamiento y de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

El presente Acuerdo podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. En Málaga, a 13 de junio de 2013. El Vicepresidente Segundo de la Comisión, Sección de Urbanismo. Fdo.: Javier Carnero Sierra.

ANEXO II

RESOLUCIÓN POR LA QUE SE ORDENA EL REGISTRO Y PUBLICACIÓN DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU DE HUMILLADERO RELATIVA A CLASIFICACIÓN DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO DE USO INDUSTRIAL DENOMINADO «ROYÁN BERMUDO»

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y en ejecución del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección de Urbanismo, en sesión MA/02/2013 celebrada el día 13 de junio de 2013, en la que se aprueba definitivamente en los términos del artículo 33.2.b) de la LOUA la Modificación de Elementos del PGOU de Ronda, se dicta Resolución en los siguientes términos:

A N T E C E D E N T E S

Primero. En la sesión de 13 de junio de 2013 de la CPOTU se aprobó definitivamente, en los términos del artículo 33.2.b) de la LOUA, la Modificación de Elementos del PGOU de Humilladero según documento aprobado provisionalmente el 29.11.2012, con dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía de 24.4.2013, consistente en el cambio de clasificación de una parcela de suelo no urbanizable natural o rural a suelo urbanizable sectorizado y ordenado, conformando un sector de planeamiento de uso industrial denominado «Royán Bermudo», estableciéndose de forma expresa que se supedita su registro y publicación al cumplimiento del siguiente condicionante: subsanación de la reserva de plazas de aparcamiento privado prevista en el art. 54 de las Ordenanzas Regulatoras (1 plaza por cada 200 m² construidos), dado que incumple el mínimo exigido por la LOUA en su art. 17.3, que es de una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso.

Segundo Con fecha 2.1.2014 tiene entrada en esta Delegación Territorial documentación subsanada por duplicado ejemplar, junto con copia digital y diligencia rectificando error material. Una vez comprobada favorablemente la citada documentación, resulta procedente resolver ordenando la publicación del acuerdo de 13 de junio de 2013, previos los registros preceptivos, en Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme se preveía en el Acuerdo de CPOTU mencionado.

Tercero. Competencia. Esta Delegación Territorial resulta competente conforme a lo dispuesto en los artículos 40 y 41 de la LOUA y Decreto 525/2008, de 16 de diciembre.

Vistos los antecedentes expuestos, en ejercicio de las competencias atribuidas por el artículo 14.2.a) 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,

R E S U E L V O

1.º Acordar el depósito e inscripción en el Registro de Instrumentos Urbanísticos Autonómico, de la Modificación de Elementos del PGOU de Humilladero, consistente en el cambio de clasificación de una parcela de suelo no urbanizable natural o rural a suelo urbanizable sectorizado y ordenado, conformando un sector de planeamiento de uso industrial denominado «Royán Bermudo», aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga el día 13 de junio de 2013, una vez aportada la subsanación señalada en dicho Acuerdo.

2.º Publicar la presente Resolución, junto con el documento técnico, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido por el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3.º Una vez se produzca dicha publicación, efectuar la correspondiente comunicación a Consejo Consultivo de Andalucía, conforme a lo establecido en artículo 10, párrafo 2.º, de su Reglamento.

La presente Resolución podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 23, párrafo tercero, del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. En Málaga, a 14 de enero de 2014. El Delegado Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, fdo.: Javier Carnero Sierra.

Con fecha 20 de enero de 2014 y con el número de registro 5946 se ha procedido al depósito del instrumento urbanístico de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Asimismo, ha sido inscrito en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Humilladero, en folio núm. 41, conforme se hace constar en diligencia de 12.11.2013.

ANEXO III

DOCUMENTO III. ORDENANZAS REGULADORAS

Í N D I C E

TÍTULO PRIMERO. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1.º DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Ámbito territorial.

Artículo 2. Vigencia, revisión y modificación.

Artículo 3. Documentación e interpretación.

CAPÍTULO 2.º INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN.

Artículo 4. Instrumentos complementarios.

Artículo 5. Proyectos de urbanización.

Artículo 6. Ejecución material.

CAPÍTULO 3.º INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN.

Artículo 7. Control Municipal.

Artículo 8. Recepción de la Urbanización.

Artículo 9. De licencia en general.

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

Artículo 10. Fachadas.

Artículo 11. Elementos de uso público

Artículo 12. Andamios.

Artículo 13. Instalación en la vía pública.

Artículo 14. Vallas.

Artículo 15. Materiales en la vía pública.

TÍTULO SEGUNDO. NORMAS GENERALES DE USO.

CAPÍTULO 1.º APLICACIÓN, CLAVES Y TIPOS DE USOS.

Artículo 16. Claves de usos.

Artículo 17. Tipos de usos.

Artículo 18. Usos complementarios asociados con carácter general a! uso determinado.

TÍTULO TERCERO. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1.º APLICACIÓN DE CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 19. Criterios de la aplicación.

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

CAPÍTULO 2.º ALINEACIONES Y RASANTES.

Artículo 21. Alineaciones.

Artículo 22. Rasantes.

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

Artículo 23. Condiciones de ocupación.

Artículo 24. Condiciones de edificabilidad.

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

Artículo 25. Altura de la edificación.

Artículo 26. Altura libre y altura de piso.

Artículo 27. Patios.

CAPÍTULO 5.º CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 28. Ambito de aplicación.

Artículo 29. Elementos técnicos de las instalaciones.

CAPÍTULO 6.º CASOS PARTICULARES.

Artículo 30. Casos particulares

TÍTULO CUARTO. SISTEMAS.

Artículo 31. Sistemas locales.

Artículo 32. Ejecución y titularidad de los Sistemas locales.

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

Artículo 33. Usos globales. Calificación.

Artículo 34. Usos lucrativos.

Artículo 35. Sistema viario.

Artículo 36. Sistema de zonas verdes y áreas libres.

Artículo 37. Sistema de equipamiento comunitario deportivo.

Artículo 38. Sistema de equipamiento comunitario comercial.

Artículo 39. Sistema de equipamiento comunitario social.

TÍTULO SEXTO. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

Artículo 40. Criterios de aplicación.

TÍTULO SÉPTIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

CAPÍTULO 1.º DISPOSICIONES PRELIMINARES.

Artículo 41. Zonas.

CAPÍTULO 2.º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL.

Artículo 42. Delimitación.

Artículo 43. Carácter.

Artículo 44. Tipos de edificación.

Artículo 45. Alineación de la edificación.

Artículo 46. Fondo máximo edificable.

Artículo 47. Parcela

Artículo 48. Edificabilidad neta máxima.

Artículo 49. Separación a linderos públicos y privados.

Artículo 50. Ocupación máxima de parcela

Artículo 51. Altura máxima edificable.

Artículo 52. Número de plantas.

Artículo 53. Vallas

Artículo 54. Reservas plazas de aparcamiento.

Artículo 55. Condiciones de composición.

Artículo 56. Rótulos y reclamos publicitarios.

Artículo 57. Salientes y vuelos.

Artículo 58. Regulación de usos.

CAPÍTULO 3.º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

Artículo 59. Delimitación.

Artículo 60. Carácter.

Artículo 61. Ocupación máxima de parcela.

Artículo 62. Edificabilidad.

Artículo 63. Retranqueos. Separación a linderos.

Artículo 64. Altura máxima y número de plantas.

Artículo 65. Sótanos.

Artículo 66. Vallas.

Artículo 67. Salientes y vuelos.

Artículo 68. Condiciones de uso.

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

Artículo 69. Delimitación.

Artículo 70. Carácter.

Artículo 71. Ocupación máxima de parcela.

Artículo 72. Edificabilidad.

Artículo 73. Retranqueos. Separación a linderos.

Artículo 74. Altura máxima y número de plantas.

Artículo 75. Sótanos.

Artículo 76. Vallas.

Artículo 77. Salientes y vuelos.

Artículo 78. Condiciones de uso.

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

Artículo 79. Delimitación.

Artículo 80. Carácter.

Artículo 81. Condiciones de la edificación.

Artículo 82. Condiciones particulares de uso.

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

Artículo 83. Delimitación.

Artículo 84. Carácter.

Artículo 85. Condiciones particulares de uso.

TÍTULO PRIMERO

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1.º

Disposiciones Generales

Artículo 1. Ámbito territorial.

Constituyen el ámbito de aplicación territorial de las presentes Ordenanzas los terrenos incluidos en el sector «Royán Bermudo», cuya delimitación es la que consta en los planos del Documento II de la presente Modificación de Elementos.

Artículo 2. Vigencia y modificación.

1. El presente documento tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su posible modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previsto.

Artículo 3. Documentación e interpretación.

1. El presente documento está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Planos (Información y Proyecto), Ordenanzas Reguladoras, Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero de conformidad con lo establecido por la legislación vigente.

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

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

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

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

d) Ordenanzas Regulatoras: constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito de la Modificación de Elementos. Prevalecen sobre los restantes documentos para todo lo que en ellas se regula sobre el desarrollo, gestión y ejecución, así como respecto a las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas del mismo.

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

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

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

CAPÍTULO 2.º

Instrumentos de Ordenación y Ejecución

Artículo 4. Instrumentos complementarios.

1. Aunque el presente documento contempla la ordenación del Sector con el grado de pormenorización suficiente para la directa urbanización y edificación, se prevé la posibilidad de –en caso de necesidad– poder redactar Estudios de Detalle, una vez el suelo tenga la consideración de suelo urbano, con las finalidades especificadas por los artículos 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

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

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

b) No podrán proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado o peatonales de dominio público, salvo que tengan carácter local o discurran por suelo (tengan su inicio y final) de titularidad privada.

c) No podrán contener determinaciones que se opongan a las Ordenanzas del presente documento de Modificación de Elementos.

d) Ordenarán volúmenes y establecerán alineaciones, siempre referidas a manzanas o fachadas completas.

Artículo 5. Proyectos de Urbanización.

Se redactará un único Proyecto de Urbanización, que se desarrollará según las determinaciones del documento de Modificación de Elementos, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 98 y 99 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento. Dichos Proyectos podrán determinar fases de ejecución de las obras, de acuerdo con lo establecido en el Plano de Proyecto P.18 «Plan de Etapas», en cuanto a ámbito físico de referencia, e incluyendo las infraestructuras que, excediendo a dicho ámbito, sean necesarias para la funcionalidad y dotación de servicios urbanísticos a las manzanas de cada fase.

Artículo 6. Ejecución material.

1. Los Plazos de Ejecución de las Obras se ajustarán a lo especificado en el documento IV Plan de Etapas.

CAPÍTULO 3.º

Intervención municipal en la urbanización y edificación

Artículo 7. Control Municipal.

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

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

Artículo 8. Recepción de la Urbanización.

Una vez finalizadas las obras de urbanización por parte de la promotora o del Ayuntamiento, en su caso, se solicitará del Ayuntamiento la recepción provisional de las mismas. El propio Ayuntamiento, una vez comprobada la correcta ejecución de las obras y la perfecta adecuación de las mismas al proyecto, notificará al promotor, en los plazos y formas reglamentariamente establecidas, la aceptación o no de dicha recepción provisional, indicando en el caso negativo los plazos determinados para realizar las subsanaciones que se le indiquen. Terminadas éstas, se procederá de la forma prevista anteriormente, hasta tanto sean de completo recibo.

No obstante todo lo anterior, regirá en este orden de cosas los artículos 153 y 154 de la LOUA, la disposición de régimen local, así como las legales y reglamentarias que administrativamente sean de aplicación supletoria y subsidiariamente.

Artículo 9. De licencia en general.

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

2. El procedimiento general de tramitación y concesiones de Licencias será el establecido legalmente.

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

CAPÍTULO 4.º

Conservación y ocupación de la vía pública

Artículo 10. Fachadas.

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

Artículo 11. Elementos de uso público.

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

Artículo 12. Andamios.

Para su colocación habrá de solicitarse licencia municipal.

Artículo 13. Instalaciones en la vía pública.

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

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

Artículo 14. Vallas.

La licencia para instalar vallas tendrá un plazo de vigencia equivalente al de la propia ejecución de las obras de edificación.

Artículo 15. Materiales en la vía pública.

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

TÍTULO SEGUNDO

NORMAS GENERALES DE USO

CAPÍTULO 1.º

Aplicación. Clases y tipos de usos

Artículo 16. Clases de usos.

En cuanto a la definición de las clases de usos el presente documento se remite a las definiciones contenidas en el PGOU.

Artículo 17. Tipos de usos.

De acuerdo el PGOU, se establecen la siguiente tipología de usos:

1. La proporción relativa de usos coexistentes en cada área concreta se determinada de forma flexible estableciendo la siguiente regulación de compatibilidades de usos:

a) Dominantes.

- b) Complementarios.
- c) Compatibles.
- d) Incompatibles.

2. Los usos dominantes son los característicos que corresponden a la función asignada al área en su calificación; ello implica una mayor ocupación de su uso respecto a los permitidos, pero la proporción exacta puede no fijarse.

3. Los usos complementarios pueden acompañar necesariamente a los dominantes o ser conveniente su inclusión, quedando a una mayor definición en el planeamiento o ejecución subsiguiente.

4. Los usos compatibles son aquellos que sin ser necesarios, sin embargo son posibles por no existir razones suficientes para que no puedan coexistir con los dominantes.

5. Los usos incompatibles serán los que, por distintas causas no se consideran admisibles con los usos dominantes designados actualmente en la calificación del área.

Serán las ordenanzas específicas de cada zona las que concretará la compatibilidad que en cada caso proceda.

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

Con carácter general, salvo disposición en contra de las condiciones particulares de zona, se entenderán autorizados como usos complementarios asociados a los usos determinados y compatibles los siguientes:

1. Los usos dominantes son los industriales de segunda y tercera categoría.

2. Las industrias de cuarta categoría se consideran incompatibles con esta ordenanza, así como instalación concentrada de ganadería menor y mayor y las chatarrerías.

Las industrias molestas o nocivas en razón de sus vertidos deberán contar con depuración propia de aguas residuales conforme a la normativa que les sea de aplicación, en caso contrario se considerará incompatible.

3. El uso residencial se considera complementario del industrial en las siguientes condiciones:

a) La vivienda será guardería de la industria y estará adscrita al edificio industrial, y con acceso independiente.

b) Sólo se permitirá una vivienda en las parcelas industriales de superficie superior a 500 m².

4. El uso terciario es complementario del industrial en su pormenorización de oficinas, salas de exposiciones, de recepción o conferencias, siempre que estén ligadas al funcionamiento de la industria.

5. El uso industrial y el equipamiento comunitario son compatibles con el industrial, siempre que se dé en edificio exclusivo.

6. Dentro de los usos de sistemas, el uso infraestructural es compatible, pero en edificio exclusivo.

7. Son incompatibles con estas ordenanzas, el resto de los usos definidos en las Normas Reguladoras de los Usos (Título Tercero del PGOU).

TÍTULO TERCERO

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1.º

Aplicación y condiciones de la edificación

Artículo 19. Criterios de aplicación.

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

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

1. En cuanto a los conceptos de manzana y parcela el presente documento se remite a las definiciones contenidas en el PGOU.

2. Agregaciones y segregaciones de parcelas: se permitirán siempre y cuando las parcelas resultantes reunan las dimensiones mínimas establecidas en el PGOU y en el presente documento.

CAPÍTULO 2.º

Alineaciones y rasantes

Artículo 21. Alineaciones.

1. Alineación de valla a vial: Es la línea que se fija como tal en los Plano de Proyecto P.7 y P.8 del presente documento, o en el Estudio de Detalle que en su caso pueda desarrollarlo, y que establece el límite de la parcela edificable con los espacios libres de uso público o con los suelos destinados a viales.

2. Alineación de la edificación: Es la línea que se fija como tal en el Plano de Proyecto número P.7 y P.8 del presente documento, o en el Estudio de Detalle que en su caso pueda desarrollarlo, y que establece el límite máximo o la línea de disposición obligatoria de la edificación, en relación con la alineación de vial o los linderos, sin perjuicio de los vuelos o retranqueos permitidos. Cuando no se establezca en los Planos de Proyecto, o en las condiciones particulares de zona, otra determinación al respecto, la alineación de edificación en los frentes de parcela habrá de coincidir con la alineación de la edificación a vial, pudiéndose mantener dicha alineación mediante pérgolas o elementos similares y siendo suficiente con garantizarlo al menos en el 50% de una de sus plantas.

3. Fondo edificable: Es la línea que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación del espacio libre de parcela.

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

Artículo 22. Rasantes.

1. Rasantes oficiales: Son las señaladas en los Plano de Proyecto número P.7 y P.8 como perfil longitudinal del viario o espacio público, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía.

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

CAPÍTULO 3.º

Condiciones de ocupación de la parcela. Edificabilidad

Artículo 23. Condiciones de ocupación.

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

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

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

Artículo 24. Condiciones de edificabilidad.

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

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

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

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

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

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

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

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

e) No se computan las superficies edificadas destinadas a dotaciones de plazas de aparcamiento obligatorias en el interior de las parcelas.

CAPÍTULO 4.º

Condiciones de volumen y forma de los edificios

Artículo 25. Altura de la edificación.

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

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

3. En los casos en que se señale en las condiciones particulares de zona solamente la altura máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla.

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

a) Edificios con frente a una sola vía: si la rasante, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que 1,20 metros, la altura reguladora se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de cota media entre los extremos.

b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquinas o chaflán: se resolverá el conjunto de las fachadas a todos los viales, desarrolladas longitudinalmente como si fuera una sola vía.

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

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

a) La línea de cumbrera de la cubierta inclinada no podrá sobrepasar la altura de 2,75 m sobre la altura reguladora máxima. En cubiertas planas podrá sobresalir, de la altura reguladora máxima, un casetón de acceso cuya altura no exceda de 3,50 m ni su ocupación en planta supere el 15% de la superficie total de dicha cubierta. Dicho casetón deberá estar dispuesto de manera tal que no sea visible desde la vía. En caso de escalera a fachada el casetón sobresaliente habrá de ser previsto en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con la del edificio.

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

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

d) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativos.

e) Los rasantes de las cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 metros sobre la altura de la cornisa. Las chimeneas de ventilación, evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que para su correcto funcionamiento determinen las NTE del MOPU.

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

7. La altura máxima permitida en metros podrá superarse, aunque nunca en número de plantas (P. Baja +1), en aquellas edificaciones cuyos usos lo necesiten para un correcto funcionamiento, salvo para edificios de uso singular, que por sus especiales características tipológicas o de funcionamiento necesiten una altura o un número de plantas superior, y que se regulará según lo dispuesto en el artículo 30 de las presentes ordenanzas.

8. Planta baja. Es la situada a nivel de la rasante o ligeramente por encima o debajo de ésta, hasta +1,50 m de la rasante del vial en los puntos de mayor y menor cota respectivamente, que correspondan a la parcela. Se permiten entreplantas en los siguientes supuestos y con las condiciones expresadas a continuación:

1. Uso no residencial del local donde se sitúe y vinculación de la entreplanta al mismo sin acceso independiente.

2. Separación superior a 2,00 m de la fachada de la edificación.

3. Ocupación máxima del 40% de la planta del local en que se ubiquen.

Artículo 26. Altura libre y altura de piso.

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

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

3. La altura máxima de la edificación será de 9 m. La altura libre mínima de planta de locales y oficinas anexas será de 2,60 m. El Ayuntamiento podrá permitir una altura máxima superior a la regulada anteriormente, en determinados volúmenes edificatorios, en el caso de que la industria u otros usos compatibles con la presente ordenanza, necesitare por sus características funcionales una altura mayor a la especificada y esta necesidad se justifique en el proyecto de edificación conforme a lo establecido en el artículo 30 de las presentes ordenanzas.

Artículo 27. Patios.

1. Patio: es todo espacio edificado delimitado por fachadas interiores en los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por edificación en una dimensión superior a los 2/3 de la longitud total.

2. Los patios a considerar en el presente documento pueden ser:

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

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

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

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

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

CAPÍTULO 5.º

Condiciones estéticas

Artículo 28. Ambito de aplicación.

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

Artículo 29. Elementos técnicos de las instalaciones.

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

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

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

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

CAPÍTULO 6.º

Casos particulares

Artículo 30. Casos particulares.

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

En estos casos se requerirá en el trámite de concesión de licencia la presentación de un anteproyecto en el que se justifiquen de forma precisa las razones de las desviaciones que se proponen respecto a la norma. Dicho documento deberá ser informado por los Servicios Técnicos Municipales, aunque con carácter no vinculante, previamente a su aprobación por el Pleno de la Corporación.

TÍTULO CUARTO

SISTEMAS

Los sistemas son los elementos determinantes del desarrollo urbano y configuran la Estructura General y Orgánica del Territorio.

Artículo 31. Sistemas locales.

1. Son los que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en el ámbito de este Sector.

2. Por su función y naturaleza son:

a) Sistema viario y de infraestructuras.

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

b) Sistemas de zonas verdes y áreas libres.

Incluye los jardines, áreas de juego y estancia al aire libre que tenga una superficie superior a 1.000 m², pudiéndose inscribir en ellos un círculo de 30 m de diámetro.

c) Sistema de equipamiento comunitario.

Incluyen los suelos para los siguientes equipamientos:

Deportivo: uso deportivo de carácter público.

Social: usos de carácter público tales como culturales, sanitarios y residencia de ancianos).

Comercial: en centros consorciados.

Artículo 32. Ejecución y titularidad de los sistemas locales.

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

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

TÍTULO QUINTO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. CALIFICACIÓN DEL SUELO Y USOS PORMENORIZADOS

Artículo 33. Usos globales. Calificación.

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

Artículo 34. Usos lucrativos.

Se califica como uso lucrativo el Suelo objeto de construcción para actividades privadas y transmisibles mediante operaciones económicas. Se concreta en el Plano núm. 4 «Ordenación, Clasificación, Calificación de suelo y Actuaciones Urbanísticas según el Planeamiento General (Situación Propuesta). Zonificación». Dicho Suelo queda limitado a los usos y condiciones de edificación de estas Normas.

Artículo 35. Sistema viario.

Se califica como sistema viario el Suelo con destino a calles de titularidad y dominio públicas, para el tránsito de peatones y vehículos. Se concreta en el Plano núm. 4 y queda restringido al uso público del tránsito de peatones y vehículos según el diseño de éste Plan y el que el Ayuntamiento determine según proceda.

Artículo 36. Sistemas de zonas verdes y áreas libres.

Se califica así el Suelo con destino a jardines y zonas de estancia de dominio, titularidad y uso público. Se delimita en el Plano núm. 4 «Ordenación, Clasificación, Calificación de suelo y Actuaciones Urbanísticas según el Planeamiento General (Situación Propuesta). Zonificación» y queda restringido al uso público de estancia y esparcimiento así como al recreativo al aire libre.

El estándar proviene del Artículo 17 de la LOUA y del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 37. Sistema de equipamiento comunitario deportivo.

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

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

En el Plano núm. 4 se delimita, restringiéndose su uso al deportivo de titularidad y dominio público.

El estándar proviene del Artículo 17 de la LOUA y del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 38. Sistema de equipamiento comunitario comercial.

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

En el Plano núm. 4 «Ordenación, Clasificación, Calificación de suelo y Actuaciones Urbanísticas según el Planeamiento General (Situación Propuesta). Zonificación» se delimita, restringiéndose su uso al comercial exclusivo.

El estándar proviene del Artículo 17 de la LOUA y Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 39. Sistema de equipamiento comunitario social.

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

En el Plano núm. 4 «Ordenación, Clasificación, Calificación de suelo y Actuaciones Urbanísticas según el Planeamiento General (Situación Propuesta). Zonificación» se delimita, restringiéndose su uso al de todo equipamiento comunitario distinto del concretado en estas Normas.

El estándar proviene del artículo 17 de la LOUA y Anexo del Reglamento de Planeamiento.

TÍTULO SEXTO

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 40. Criterios de aplicación.

Se aplicarán las Normas Técnicas de Urbanización contenidas en el PGOU.

TÍTULO SÉPTIMO

CONDICIONES PARTICULARES DE USO

CAPÍTULO 1.º

Disposiciones preliminares

Artículo 41. Zonas.

En el ámbito del P.P. se establecen las siguientes zonas, cuya ubicación se determina en el plano de Proyecto P.1.

Industrial.

Equipamiento deportivo.

Equipamiento social y comercial.

Zonas Verde.

Viario y protección.

CAPÍTULO 2.º

Condiciones particulares de la zona industrial

Artículo 42. Delimitación.

Esta zona comprende las manzanas identificadas como M y EQ en el plano de Proyecto núm. 4 «Ordenación, Clasificación, Calificación de suelo y Actuaciones Urbanísticas según el Planeamiento General (Situación Propuesta). Zonificación».

Artículo 43. Carácter.

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

Artículo 44. Tipo de edificación.

Tipo «Nave industrial adosada o exenta» o edificio de uso compatible.

Artículo 45. Alineación de la edificación.

- Las alineaciones serán las fijadas en el plano P.7 y P.8, permitiéndose retranqueos totales o parciales en planta baja y alta, siempre que se garantice la alineación fijada (según lo establecido en el artículo 21.2 de las presentes ordenanzas reguladoras).

- Alineación obligatoria de valla a vial.

- En las manzanas de equipamiento privado será el proyecto de obras el que defina y justifique la alineación, con un retranqueo de edificación que podrá ser superior al mínimo establecido por el PGOU en trámite.

Artículo 46. Fondo máximo edificable.
No se limita.

Artículo 47. Parcela.
La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:
Superficie mínima: 300,00 m².
Fachada mínima 8,00 m.

Artículo 48. Edificabilidad neta máxima.
La edificabilidad máxima por parcela será 0,7398 m²t/m²s.

Artículo 49. Separación a linderos públicos y privados.
La separación a linderos solo se regula en el caso de edificación exenta conforme a lo establecido en las ordenanzas particulares para el suelo industrial:
- Separación mínima a lindero público: 5 metros.
- Separación mínima a lindero privado: 3 metros.

Artículo 50. Ocupación máxima de parcela.
La ocupación máxima de la parcela será:
- Ocupación máxima en planta baja: 100%.
- Ocupación máxima en planta alta: 25%.
O la que resulte de la aplicación del artículo 30 de las presentes ordenanzas.

Artículo 51. Altura máxima edificable.
La altura máxima de la edificación será de 9 m. La altura libre mínima de planta de locales y oficinas anexas compatible con el uso industrial será de 2,60 m. El Ayuntamiento podrá permitir una altura máxima superior a la regulada anteriormente, en determinados volúmenes edificatorios, en el caso de que la industria u otros usos compatibles con la presente ordenanza, necesitare por sus características funcionales una altura mayor a la especificada y esta necesidad se justifique en el proyecto de edificación, todo ello conforme a lo especificado en el artículo 30 de las presentes ordenanzas.

Artículo 52. Número de plantas.
No se limita el número de plantas, que se deja libre, siempre que se respete la altura máxima de la edificación.

Artículo 53. Vallas.
a) Parcelas edificadas.
Vallas medianeras: Se realizarán a base de elementos sólidos y opacos, de altura máxima 2,10 m medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes.
b) Solares sin edificar.
Será obligatorio ejecutar el vallado de la parcela cuando se hayan construido las parcelas colindantes.
Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en el apartado a), pudiendo plantearse un cerramiento provisional a base de malla metálica electrosoldada o similar de 2,10 m de altura.
c) En el caso de topografías del terreno y/o rasantes en declive, las vallas deberán escalonarse de tal manera que no superen en ningún punto las magnitudes correspondientes reseñadas en los apartados anteriores.

Artículo 54. Reservas de plazas de aparcamiento.
El presente Plan Parcial se remite a lo regulado en el PGOU, a la LOUA y al Reglamento de Planeamiento, así como a la reserva en el interior de la parcela de 1 plaza por cada 100 m² construidos.

Artículo 55. Condiciones de composición.
Se cuidará el diseño y los materiales, el tratamiento de volúmenes y las fachadas.

Artículo 56. Rótulos y reclamos publicitarios.
Habrán de ubicarse sobre las edificaciones o elementos, pero respetando los parámetros mínimos de separación a linderos y alineaciones, así como la altura.

Artículo 57. Salientes y vuelos.
No se admiten vuelos de cuerpos salientes sobre la alineación de vial, en lo demás se atenderá a lo establecido en el PGOU.

Artículo 58. Regulación de usos.

Es la siguiente:

Usos dominantes: Industrial en 2.^a y 3.^a categoría según lo especificado en el PGOU.

Usos compatibles y complementarios: el presente documento se remite a la regulación contenida en el PGOU, permitiéndose la construcción de punto limpio en cualquiera de sus parcelas.

CAPÍTULO 3.º

Equipamiento deportivo

En lo no previsto en este artículo serán aplicables las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias vigentes, a lo que las presentes ordenanzas se remiten en todo lo referente a definiciones y conceptos.

Artículo 59. Delimitación.

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

Esta zona es la delimitada por la manzana denominada Equipamiento Deportivo en el plano de proyecto P.4.

Artículo 60. Carácter.

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

Artículo 61. Ocupación máxima de parcelas.

No es edificable, únicamente se permiten las construcciones establecidas en la legislación de carreteras compatibles en la zona de afección de la autovía.

Artículo 62. Edificabilidad.

No es edificable, únicamente se permiten las construcciones establecidas en la legislación de carreteras compatibles en la zona de afección de la autovía.

Artículo 63. Retranqueos. Separación a linderos.

Las construcciones permitidas quedarán retranqueadas del límite del ámbito de la Modificación de Elementos 5 m.

La separación a linderos comunes será de 3 m.

Artículo 64. Altura máxima y número de plantas.

Al no ser edificables, únicamente se permiten las construcciones establecidas en la legislación de carreteras compatibles en la zona de afección de la autovía.

Artículo 65. Sótanos.

No se permiten.

Artículo 66. Vallas.

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

Artículo 67. Salientes y vuelos.

No se permiten.

Artículo 68. Condiciones de uso.

Al no ser la parcela edificable, únicamente se permiten las construcciones establecidas en la legislación de carreteras compatibles en la zona de afección de la autovía.

Uso exclusivo: Deportivo en 1.^a, 2.^a y 3.^a categoría.

Uso complementario: Espacios libres.

CAPÍTULO 4.º

Condiciones particulares de la zona de equipamientos social y comercial

En lo no previsto en este artículo serán aplicables las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias vigentes, a lo que las presentes ordenanzas se remiten en todo lo referente a definiciones y conceptos.

Artículo 69. Delimitación.

Esta zona es la delimitada por los espacios identificados como Equipamiento Social y Equipamiento Comercial en el plano de proyecto P.4.

Artículo 70. Carácter.

Tanto la zona comercial (Equipamiento Comercial), como la social (Equipamiento Social) tienen carácter público.

Artículo 71. Ocupación máxima de parcelas.

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

Artículo 72. Edificabilidad.

<u>Edificabilidad</u>	
Social	Comercial
500 m ² c	500 m ² c

Artículo 73. Retranqueos. Separación a linderos.

La edificación quedará retranqueada del límite del ámbito del Plan parcial 5 m.

La separación a linderos comunes será de 3 m.

Artículo 74. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida será de 2 plantas (Planta baja + 1), con total de 9 m.

En cualquier caso, con el objeto de permitir soluciones arquitectónicas más actuales en el que se haga uso de entreplantas o espacios a doble altura, no se limita el número de plantas, que se deja libre, siempre que se respete la altura máxima de la edificación.

Se excluyen de estas limitaciones las edificaciones auxiliares a que se hace referencia en el artículo 30 de las presentes ordenanzas.

Artículo 75. Sótanos.

Se admite una planta de sótano, para uso exclusivo de garaje, almacén o trastero de la actividad/es que se desarrolle/n en la parcela.

Artículo 76. Vallas.

- No se permiten.

- Cuando uno de los equipamientos se edifique existe la obligación de vallar provisionalmente el otro, a base de malla metálica electrosoldada o similar.

Artículo 77. Salientes y vuelos.

Sobre la línea de edificación sólo se permiten vuelos abiertos de 0,40 m máximo.

Artículo 78. Condiciones de uso.

En parcela comercial:

Uso determinado: Comercial en 1.ª y 2.ª categoría.

Uso complementario: Cualquier uso no lucrativo.

En parcela social:

Usos determinados: Social en todas sus categorías.

Uso complementario: Cualquier uso no lucrativo.

CAPÍTULO 5.º

Condiciones particulares de la zona de sistemas de espacios libres

En lo no previsto en este artículo serán aplicables las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias vigentes, a lo que las presentes ordenanzas se remiten en todo lo referente a definiciones y conceptos.

Artículo 79. Delimitación.

Esta zona comprende las manzanas identificadas como ZV-1 y ZV-2 en el plano de Proyecto P.4.

Artículo 80. Carácter.

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

Artículo 81. Condiciones de la edificación.

Se podrán autorizar, previa concesión municipal, kioscos con una ocupación máxima del 1% de la zona. La altura de dichos edificaciones no podrá exceder de 3 metros.

Artículo 82. Condiciones particulares de uso.

Uso determinado: Jardines.

Usos permitidos: Complementario y de servicio al uso principal.

CAPÍTULO 6.º

Condiciones particulares de la zona de viario y protección

En lo no previsto en este artículo serán aplicables las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias vigentes, a lo que las presentes ordenanzas se remiten en todo lo referente a definiciones y conceptos.

Artículo 83. Delimitación.

Esta zona comprende los terrenos calificados como «viario» en el plano de Proyecto P4 y P.7.

Artículo 84. Carácter.

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

Artículo 85. Condiciones particulares de uso.

Uso determinado: Viario e infraestructura en todas sus categorías

Usos permitidos: Usos espacios libres para protección y acondicionamiento del terreno.

CAPÍTULO 7.º

Condiciones generales de carácter medioambiental

Artículo 86. Normativa de obligado cumplimiento.

Será de obligado cumplimiento las siguientes consideraciones establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental durante la redacción, tramitación y ejecución del proyecto y obras de urbanización, entre ellas:

- En la concesión de licencias de obra y de utilización será de obligado cumplimiento lo recogido en el Reglamento de calidad del aire en lo referente a niveles máximos de emisión de ruido al exterior de las actividades que se implanten, así como lo establecido en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Contaminación Acústica en Andalucía, y normativa estatal de aplicación.

- En las zonas de borde se deberán evitar las infraestructuras eléctricas aéreas y se seguirán, en todo caso, las medidas de obligado cumplimiento de protección de la avifauna contra electrocuciones y colisiones según el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, y el Decreto 178/2006, de 10 de octubre.

- El alumbrado público cumplirá con las condiciones de calidad ambiental, deslumbramiento nocturno y de eficiencia y ahorro energético, existiendo alumbrado intensivo, reducido y reloj crepuscular, cumpliendo lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de la Calidad Ambiental en Andalucía, y Decreto 357/2010, de 3 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Contaminación Lumínica, así como el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07. Las lámparas de las farolas serán todas de bajo consumo, no aceptándose luminarias cuyo plano de proyección se encuentre por encima del plano horizontal.

- Las instalaciones de telefonía móvil y antenas repetidoras que pudieran instalarse en el mismo adoptarán las medidas para evitar el impacto paisajístico y el impacto de aves que pueda afectar a la Reserva Natural de la Laguna de Fuente de Piedra.

- El plan de seguimiento y control comprobará la calidad de vertido de las aguas fecales mediante análisis periódicos y el grado de calidad necesario de las aguas tratadas, antes de su posible reutilización para riego de zonas verdes, incluyendo la posibilidad de cloración o desinfección de las mismas, debiendo contar con el correspondiente permiso de vertido por parte del organismo sectorial competente.

- Deberá presentarse con carácter previo al inicio de las obras Solicitud de Actividad Arqueológica Previa, según lo establecido en el artículo 32.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, y conforme a lo estipulado en el Decreto 379/2009, de 1 de diciembre.

- La ejecución de las obras y con posterioridad durante el funcionamiento del polígono se atenderá en todo momento a lo establecido en el Programa de Seguimiento y Control incorporado en el Estudio de Impacto Ambiental de fecha abril de 2011.

Málaga, 27 de febrero de 2014.- El Delegado, Javier Carnero Sierra.

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU DE HUMILLADERO PARA LA CREACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO "ROYÁN BERMUDO".

Promotor: ILMO. AYUNTAMIENTO DE HUMILLADERO.

FICHA URBANÍSTICA PROPUESTA

T.M. DE HUMILLADERO						
EJECUCION		ROYAN BERMUDO				
Tipo de actuación:		Sector de planeamiento				
Objeto de actuación:		Cesión y urbanización				
Sistema de actuación:		Cooperación				
Iniciativa de planeamiento:		Pública				
Planeamiento o proyecto:		Proyecto de Urbanización				
Índice de edif. Bruto:		0.475 m ² t./m ² s.				
Tipos de edificación:		Industrial adosada y/o aislada				
Ordenanza de uso y edificación:		N4-Industrial				
Aprovechamiento lucrativo:		24.281,50 m ²				
SUPERFICIE (m ²)		RESERVAS (m ²)				
		A. LIBRES	EQUIPAMIENTO		TOTAL	
51.118,94		5.141,63 702,18 (comp. ZV. PNT)	2.068,14		7.731,95	
		P.P.	E.D.	P.R. o P.C	P.U.	INICIO OBRAS URBAN.
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION				2 años	4 años
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE					
OBSERVACIONES:						
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO:						
CONDICIONES DE EJECUCION:						
El plazo de ejecución se establece mediante la delimitación de 1 fase, con una duración de 48 meses						

Areas de Reparto: Cuadro de superficies, usos y aprovechamientos en el suelo apto para urbanizar.-

Dadas las características del sector y sus iniciativas de desarrollo, **se ha considerado un área de reparto autónoma**, sin embargo se han previsto parámetros más bajos de