

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 13 de mayo de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la CTOTU de Cádiz de 11 de abril de 2019, referente a la Modificación Puntual del PGOU de Olvera SAU-3 Este.

Expte.: TIP/2017/000610.

Mediante Acuerdo de 11 de abril de 2019, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz resolvió Aprobar definitivamente la Modificación del PGOU de Olvera relativa a la reclasificación de parte del sector de suelo urbanizable SAU-3 – Este, a suelo urbano no consolidado industrial delimitando la unidad de ejecución UE-33, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, con fecha 26 de abril de 2019 y con el número de registro 8034 se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos, y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Igualmente, se ha inscrito, con fecha 9 de mayo de 2019, en el Registro de instrumentos de planeamiento del Ayuntamiento de Olvera con el número de registro 26.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.k) del Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio; y el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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,

D I S P O N G O

Primero. Publicar el Acuerdo de 11 de abril de 2019, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por el que se aprueba definitivamente la Modificación del PGOU de Olvera relativa a la reclasificación de parte del sector de suelo urbanizable SAU-3 – Este, a suelo urbano no consolidado industrial delimitando la unidad de ejecución UE-33, como Anexo I de la presente resolución.

Segundo. Publicar, de conformidad con el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el articulado de la Normativa Urbanística, como Anexo II de la presente resolución.

Tercero. Publicar, de conformidad con el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Resumen Ejecutivo, como Anexo III de la presente resolución.

Cádiz, 13 de mayo de 2019.- La Delegada, Mercedes Colombo Roquette.

ANEXO I

«Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondiente a la “Modificación del PGOU de Olvera relativa a la reclasificación de parte del sector de suelo urbanizable SAU-3 – Este, a suelo urbano no consolidado industrial delimitando la unidad de ejecución UE-33”, aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 25 de enero de 2018; visto el Informe del Servicio de Urbanismo de 4 de abril de 2019; y la Propuesta de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Cádiz de 10 de abril de 2019, esta Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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, dicta el presente Acuerdo conforme a los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El planeamiento general vigente de Olvera lo constituyen las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz en sesión celebrada el 17 de mayo de 1999. El texto refundido que da cumplimiento a dicha resolución fue aceptado posteriormente por resolución del mismo órgano colegiado en fecha de 14 de diciembre de 1999.

La Adaptación Parcial del Planeamiento General a la LOUA fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno con fecha 18 de mayo de 2010, según el 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.

El ámbito de la Modificación Puntual comprende una parcela de 2.800 m² que forma actualmente parte del sector de suelo urbanizable SAU-3 “Este”.

Segundo. El objeto de la modificación, a tenor de la Memoria Descriptiva del documento, es:

1. La reclasificación de una parte del suelo del sector SAU-3 Este (2.800 m²), pasando de suelo urbanizable sectorizado a suelo urbano no consolidado de uso industrial; donde se asentaría la nueva nave industrial.

2. Se propone la delimitación de una unidad de ejecución UE-33 para el suelo reclasificado; mediante cuyo desarrollo y gestión obtendremos suelo urbano consolidado de uso industrial, que es el objetivo de la presente modificación.

3. La inclusión en las ordenanzas de uso industrial de una nueva tipología “Tipo III”, que regule las condiciones urbanísticas de la nave que se pretende ejecutar. Toda vez que la nueva maquinaria tiene unas dimensiones que imposibilitan que pueda instalarse en una nave edificada de acuerdo con las tipologías previstas en el planeamiento vigente, “Tipo I” y “Tipo II”.

Tercero. El expediente ha sido sometido al procedimiento establecido en los artículos 32 y 39 de la LOUA, en cuanto a su tramitación administrativa, llevándose a cabo las siguientes aprobaciones por el pleno municipal:

Aprobación inicial.

Aprobación Inicial en sesión plenaria municipal de 26/04/2017.

Información Pública. En virtud de dicho acuerdo se somete el expediente al trámite de información pública por el plazo de un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz número 105, de fecha 6 de junio de 2017, en el tablón de anuncios por

plazo de un mes contado desde el 7 de junio al 7 de julio de 2017 y en el diario La Razón, edición Andalucía, de fecha 14 de julio de 2017.

Alegaciones.

En el periodo de información pública no consta que se hayan presentado alegaciones al respecto, de acuerdo con la certificación emitida por la Secretaria General del Ayuntamiento de Olvera.

Informes Sectoriales.

Los informes sectoriales solicitados por el Ayuntamiento de Olvera en esta fase son los siguientes:

Con fecha 21 de noviembre de 2017 se emite Informe sobre Evaluación de Impacto en la Salud, por el Servicio de Salud Ambiental de la Consejería de Salud, con carácter favorable.

Aprobación provisional.

Tras la redacción del correspondiente informe jurídico (emitido por la Secretaria General con fecha 15/01/2018), el Ayuntamiento de Olvera, en sesión plenaria celebrada el día 25 de enero de 2018, adopta por mayoría absoluta de sus miembros presentes los siguientes acuerdos:

1. Aprobar provisionalmente la Modificación Puntual del PGOU relativa a reclasificación de parte de suelo urbanizable sectorizado del SAU 3 Este, incluyendo Informe de Impacto en la Salud y Resumen Ejecutivo.

2. Aprobar provisionalmente el Estudio Ambiental Estratégico.

3. Notificar el presente acuerdo a los interesados en el expediente.

4. Remitir el expediente completo a los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, para la emisión de sus respectivos informes preceptivos, a través de la comisión Provincial de Coordinación Urbanística.

Informes Sectoriales

Los informes sectoriales solicitados por el Ayuntamiento de Olvera en esta fase son los siguientes:

Con fecha 15 de marzo de 2018 se emite Informe sobre Evaluación de Impacto en la Salud, por la dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de la Consejería de Salud, ratificando el carácter favorable del emitido en la anterior fase de la tramitación.

Cuarto. El documento de Modificación ha sido sometido a la Tramitación ambiental:

Admisión a trámite de EAE ordinaria 06/07/2016.

Emisión del Documento de Alcance 17/01/2017.

Declaración Ambiental Estratégica de 16/11/2018, que concluye: "no tendrá efectos significativos sobre el Medio Ambiente, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el Documento de Planeamiento y en el Estudio Ambiental Estratégico".

Quinto. Mediante escrito de fecha 30 de enero de 2019, el Ayuntamiento de Olvera presenta en la Delegación Territorial el Documento de la Modificación del PGOU solicitando su aprobación definitiva.

Sexto. Una vez completada la documentación del expediente, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, emite Informe de fecha 4 de abril de 2019.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. De conformidad con las competencias establecidas por el artículo 12 del Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías; y el Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que

se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, las competencias en materia de ordenación del territorio y del litoral y urbanismo corresponden a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. En el artículo 2.4.k) del Decreto 107/2019 se adscriben a esta Consejería las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El Decreto 36/2014, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

Mediante Decreto 32/2019, de 5 de febrero, se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, y se crea la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico como órgano periférico de la Consejería.

Segundo. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, es el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, conforme a los artículos 31.2.B.a) de la LOUA y 12.1.d) del Decreto 36/2014.

Tercero. El 4 de abril de 2019, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista del documento aprobado por el Ayuntamiento el 25 de enero de 2018, emite el correspondiente informe recogiendo las siguientes consideraciones:

1. En cuanto al carácter de la Innovación.

El artículo 36.1 de la LOUA establece que la innovación de la ordenación definida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o su modificación, constituyendo el límite a las modificaciones de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida y, en todo caso, la “alteración sustancial de la ordenación estructural” de los planes generales de ordenación urbanística (artículo 37.1 de la LOUA), pues en estos casos la legislación urbanística entiende que ha de procederse a la revisión del planeamiento.

De acuerdo con el artículo 10 de la LOUA, la ordenación estructural establecida por el PGOU está constituida, entre otros aspectos, por la clasificación del suelo con la delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, y por los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público, que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. En este caso el objeto de la modificación es una alteración de la clasificación del suelo con carácter puntual con respecto a la ordenación global del municipio, por lo que se entiende que no implica una alteración sustancial de la ordenación estructural.

En el apartado 2 del artículo 37 se continúa definiendo el límite entre “revisión” y “modificación”, atendiendo a los criterios de sostenibilidad:

“Se considera que una innovación trasciende el ámbito de la actuación conllevando la revisión del planeamiento, a los efectos de la sostenibilidad, cuando ésta determine, por sí misma o en unión de las aprobadas en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos”....

En la memoria se justifica que no se propone ningún aumento de la población del municipio, ni se incrementa la superficie de suelo urbanizable; asimismo, en los últimos 4 años no se ha aprobado ninguna Modificación del PGOU de Olvera que implique algún crecimiento de suelos urbanizables y por lo tanto de población o superficie, por lo que se estaría cumpliendo con el criterio establecido en el artículo 37.2 para aplicar que estamos ante una Modificación Puntual de Planeamiento General.

2. En cuanto al cumplimiento del art. 36 de la LOUA.

Justificación de la nueva ordenación.

La nueva ordenación, aparte de la repercusión social que la ampliación de la actividad empresarial conlleva, aporta como mejora un incremento de la superficie de los espacios libres.

En el sector de SUS "SAU-3 Este" se mantienen los estándares dotacionales que fija el artículo 17 de la LOUA. La redelimitación del ámbito afecta a la ordenación de los espacios libres que, aunque no cambian de ubicación en el sector sufren una redelimitación de la parcela. No obstante la ficha indica que "Las reservas dotacionales se localizarán preferentemente en las zonas señaladas en la documentación gráfica". Por lo que en cuanto a la ubicación concreta de las zonas verdes, la ordenación que aparece en la referida ficha no tiene carácter de vinculante.

El incremento de espacios libres se sustancia en el SUNC, toda vez que la UE-33 fija una parcela de 1.463,75 m²s, que se ubica en una zona que anteriormente a la modificación ya aparecía grafiada (con carácter no vinculante como ya hemos dicho) como espacio libre.

La ficha del sector "SAU-3 Este", antes de la presente modificación, establece una superficie mínima de dotación de espacios libres de 6.761,52 m²s (en base a lo estipulado por el art. 17 de la LOUA). Tras la modificación, al reducirse la superficie del sector y mantenerse el estándar, la superficie mínima de dotación de espacios libres es de 6.472,98 m²s.

Por tanto, antes de la modificación, el ámbito global al que afecta contaba con una dotación de 6.761,52 m²s, y tras la modificación ésta es de 7.936,73 m²s (6.472,98 + 1.463,75), con lo que se consigue un aumento de 1.175,21 m²s.

Además esta parcela de 1.175,21 m²s se ejecuta de forma inmediata, mientras que el resto queda supeditado al desarrollo del sector, que como ya hemos indicado se presume improbable a corto-medio plazo.

Resumiendo:

Suelo Urbanizable Sectorizado:

La reducción de la superficie del sector conlleva una reducción de la edificabilidad, y por tanto del número máximo de viviendas edificables, sin embargo no se disminuye la superficie de las reservas dotacionales. La modificación afecta a una zona de espacios libres, que una vez reordenado el sector no supondrá ninguna merma en cuanto a superficie, aunque sí incidirá en la ubicación concreta y la configuración de dichos espacios libres (ordenación no vinculante según especifica la correspondiente ficha).

Suelo Urbano No Consolidado:

La nueva unidad de ejecución creada debe incorporarse, una vez desarrollada, a una de las zonas de suelo urbano definidas en el planeamiento general en virtud del art. 17 de la LOUA. En concreto se encuadraría en la Zona 7 "Polígono Industrial". Dicha incorporación no supone una variación en los parámetros estructurales de la misma, ya que la edificabilidad no afectará a la media de la zona ni tampoco repercutirá en los estándares de reservas dotacionales, ya que incluso se propone un aumento de la superficie de espacios libres.

3. En cuanto a los informes sectoriales.

El informe de Evaluación de Impacto en la Salud concluye que: "De manera general, se entiende que esta actuación (...) no va a generar impactos significativos en la salud (...). Sin embargo, se recomienda que la nueva ubicación de las zonas verdes previstas den respuesta a posibles necesidades de la población de la localidad".

4. Cumplimiento del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que modifica la Ley 7/1985.

La disposición adicional novena del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación

Urbana modifica la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local introduciendo en su articulado que “cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia”.

En este sentido la memoria del Documento de Modificación Puntual recoge en su apartado 4 que: “Los terrenos que se proponen modificar lindan por su lado oeste con el límite de suelo urbano, tiene una superficie de 2.800 m²s y forman parte de una finca matriz de Olvera, al sitio de “Matalahuga y Salinas” o “Pino”. La finca matriz tiene una superficie total de 20.647 m²s según última medición y es propiedad en pleno dominio de la Sociedad Mercantil Metanol S.C.A.”.

C O N C L U S I O N E S

En base a las consideraciones vertidas en el apartado anterior, la “Modificación del PGOU de Olvera relativa a la reclasificación de parte del sector de suelo urbanizable SAU-3–Este, a suelo urbano no consolidado industrial delimitando la unidad de ejecución UE-33” se informa favorablemente.

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Cádiz, de fecha 10 de abril de 2019; en virtud de lo establecido por el artículo 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por la mayoría especificada en el artículo 9.4 del Decreto 36/2014,

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente la “Modificación del PGOU de Olvera relativa a la reclasificación de parte del sector de suelo urbanizable SAU-3 – Este, a suelo urbano no consolidado industrial delimitando la unidad de ejecución UE-33”, aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 25 de enero de 2018, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3.º Publicar el presente Acuerdo, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la disposición adicional quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en los artículos 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, y el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; o, en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de

los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.»

ANEXO II**«NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN
ORDENANZA DEL USO INDUSTRIAL****Definición y Ámbito.**

1. Se distinguen dos tipos.

I) Industria y almacenamiento.

III) Industria.

2. Su ámbito se delimita en la documentación gráfica (plano núm. 5).

Condiciones generales de parcela.

La parcela cumplirá las siguientes condiciones generales para la industria tipo I y III:

Superficie mínima: 150 m².

Frente mínimo: 10 m.

Círculo mínimo inscribible: 10 m.

Ocupación de parcela

Se permite la ocupación del 100%, salvo las limitaciones establecidas de patios necesarios.

Edificabilidad.

Se fija la edificabilidad sobre parcela neta, entendiendo ésta como la superficie de ocupación de suelo por la edificación.

Tipo I: 1,4 m²/m²s.

Tipo III: 1,2 m²/m²s.

Alineaciones.

Las señaladas en la documentación gráfica (plano núm. 5).

Posición de la edificación.

La edificación se alineará a vial en todo el frente de fachada salvo aquellas a las que en la documentación gráfica se establezca un retranqueo obligatorio.

Altura mayor**Tipo I:**

Se establecen dos plantas y 8,00 metros a la cornisa superior o de terminación. En caso de cubierta inclinada, 8 metros a la cumbre y 6,5 metros al alero, excepto para aquellos elementos del sistema productivo que requieran mayor altura y no tengan un aspecto cerrado y macizo.

Tipo III:

Se establecen dos plantas y 11,00 metros a la cornisa superior o de terminación. En caso de cubierta inclinada, 11,00 metros a la cumbre y 9,00 metros al alero, excepto para aquellos elementos del sistema productivo que requieran mayor altura y no tengan un aspecto cerrado y macizo.

Condiciones de las obras

Se permiten cualquier tipo de obras.

Composición estética de materiales**Tipo I:**

1. No se permiten cuerpos salientes desde la línea de edificación.

2. Fachadas.

- Su diseño y composición será libre.

- Serán de color blanco, preferentemente enfoscadas, pudiendo existir un zócalo de hasta 1 metro de altura en colores tradicionales.

- Se admitirán los acabados en bloques de hormigón visto, ladrillo, plástico, chapa o similar, siempre que sean de color blanco.

- Se prohíbe la instalación vista en fachada de redes de abastecimientos de agua, electricidad, telefonía y TV.

- La carpintería será de madera, aluminio, metálica o plástica pintada o lacada en blanco, verde o marrón.

- Las rejas serán de hierro y pintadas en negro o verde.

3. Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas de teja o de otro material que se asemeje a los de las cubiertas tradicionales en color (ocre) y forma. Se prohíbe expresamente el fibrocemento en su color y las chapas galvanizadas.

4. Elementos de las instalaciones.

Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc., se situarán siempre a haces exteriores de muro de fachada y en composición con el mismo. Otro tanto ocurrirá con los aparatos de aire acondicionado, que deberán situarse en haces con las carpinterías y nunca practicando huecos exclusivo a tal fin o volando sobre fachadas, debiendo ajustarse el tratamiento establecido en estas normas para carpinterías y rejerías.

5. Elementos salientes ornamentales.

Se admiten todos los definidos en las condiciones generales de la edificación, pudiendo ser luminosos.

Tipo III:

1. No se permiten cuerpos salientes desde la línea de edificación.

2. Fachadas.

- Su diseño y composición será libre.

- Serán de color blanco preferentemente, preferentemente enfoscadas, pudiendo existir un zócalo de hasta 1 metro de altura en colores tradicionales.

- Se admitirán los acabados en bloques de hormigón visto, ladrillo, plástico, chapa o similar, y prefabricados de hormigón.

- Se prohíbe la instalación vista en fachada de redes de abastecimientos de agua, electricidad, telefonía y TV.

- La carpintería será de madera, aluminio, metálica o plástica pintada o lacada

- Las rejas serán de hierro y pintadas en negro o verde.

3. Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas de teja o de otro material que se asemeje a los de las cubiertas tradicionales en color (ocre) y forma. Se prohíbe expresamente el fibrocemento en su color y las chapas galvanizadas.

4. Elementos de las instalaciones.

Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc., se situarán siempre a haces exteriores de muro de fachada y en composición con el mismo. Otro tanto ocurrirá con los aparatos de aire acondicionado, que deberán situarse en haces con las carpinterías y nunca practicando huecos exclusivo a tal fin o volando sobre fachadas, debiendo ajustarse el tratamiento establecido en estas normas para carpinterías y rejerías.

5. Elementos salientes ornamentales.

Se admiten todos los definidos en las condiciones generales de la edificación, pudiendo ser luminosos.

Condiciones de usos.

1. Característico: Industrial.

2. Compatibles: Oficinas, comercio, garaje, almacenamiento.

3. Prohibido: Todos los demás, incluido el industrial tipo II, si éste incluye vivienda en las zonas señaladas como tipo I y III.

4. Se permitirán todas aquellas actividades industriales incluidas en el anexo segundo de la Ley de Protección Ambiental Andaluza en los suelos calificados expresamente como industrial (categoría 1º) con las medidas medioambientales pertinentes. No obstante, dependiendo del desarrollo de estos suelos y de las actividades potenciales y reales a instalar, el Ayuntamiento establecerá una Ordenanza Municipal recogiendo las restricciones a las actividades a implantar, en función de los riesgos medioambientales (aguas residuales, aire-ruidos, residuos, etc.), o de seguridad (almacenamiento de sustancias tóxicas), y de la proximidad a zonas residenciales; limitando, si estima conveniente, el nivel de ruidos, la contaminación de las aguas vertidas a la red de alcantarillado, la obligación de depuración complementaria, etc.»

ANEXO III

«RESUMEN EJECUTIVO

1. Contenido y alcance.

Según el artículo 11.3 referente a la publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, “En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”

Asimismo la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 19.3, tras la entrada en vigor de la Ley 2/2012, también obliga a la inclusión de un documento de resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de los instrumentos de planeamiento urbanístico, regulando su contenido conforme a la legislación de ámbito nacional antes mencionada.

En cumplimiento de los citados artículos, se incluye este Anexo, constituyente del Resumen Ejecutivo de la Modificación Puntual del PGOU de Olvera, consistente en la reclasificación de suelo urbanizable sectorizado a suelo urbano NO CONSOLIDADO de uso Industrial.

2. Ámbito de la modificación.

Los terrenos que componen el ámbito de la modificación puntual son los delimitados por el sector de Suelo Urbanizable sectorizado: SAU-3 “Este” del PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA del las Normas Subsidiarias de Olvera.

3. Objeto y contenido de la modificación.

Se redacta el presente documento con el objeto de Modificar el sector de suelo urbanizable sectorizado SAU-3 “Este” del PGOU, Adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Olvera, consistente en la reclasificación de una parte del suelo del sector: reclasificación de suelo urbanizable sectorizado a suelo urbano No consolidado de uso industrial. Para ello proponemos la delimitación de una unidad de ejecución a la que denominaremos UE-33. Mediante el desarrollo y gestión de la unidad obtendremos suelo urbano Consolidado de uso industrial, objeto de la presente modificación.

4. Suspensión de licencias.

Según el artículo 27.2 de la LOUA, referente a la suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanísticas, “El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente”.

Asimismo, el Reglamento de Planeamiento, aprobado por el RD 2159/1978, de 23 de junio, también trata de la suspensión de licencias en su artículo 120.1: “la aprobación inicial de los Planes, normas, programas estudio de detalle o de su reforma determinará por sí sola la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento, cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente”.

El área afectada por la suspensión de licencias, en aplicación de los artículos anteriores es el sector de Suelo Urbanizable Sectorizado: SAU-3 “Este” del PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Olvera.»