

a) De acuerdo con el artículo 56 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa los afectados, dentro del plazo de 20 días contados a partir del siguiente al de la publicación del anuncio, podrán aportar los datos oportunos a los solos efectos de rectificar posibles errores en la relación indicada.

b) Se ha cumplido el trámite especificado en el artículo 144 del R.D. 1955/2000, insertando, a los efectos de reconocimiento de utilidad pública en concreto de la presente instalación, anuncio con la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos afectados por el procedimiento de expropiación forzosa del pleno dominio o para la imposición de servidumbre de paso de energía eléctrica.

c) Según el citado artículo 144 del R.D. 1955/2000 esta Delegación Provincial ha sometido al trámite de información pública durante el plazo de veinte días la solicitud de reconocimiento de utilidad pública, junto con el documento técnico citado en el artículo 143 del R.D. 1955/2000.

A las alegaciones formuladas por Desarrollos Eólicos, S.A., se indica que:

a) La entidad Desarrollos Eólicos, S.A. no consta como titular de ningún bien o derecho en la relación que de los mismos se acompaña a la solicitud de declaración en concreto de utilidad pública de la presente instalación y no efectúa ningún reparo, objeción ni reclamación a las condiciones establecidas en los artículos 143 y 144 del R.D. 1955/2000.

b) La Resolución de esta Delegación Provincial de fecha 11 de abril de 2005, por la que fue otorgada la Autorización Administrativa a la instalación denominada «Línea de A.T. de 66 kV S/C, desde el Parque Eólico Valdivia a Subestación Osuna», publicada en el BOP de Sevilla núm. 102, de fecha 6 de mayo de 2005, es válida y ejecutiva, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 56 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general aplicación, esta Delegación Provincial, a propuesta del Servicio de Industria, Energía y Minas,

RESUELVE

Primero. Aprobar el Proyecto de Ejecución y Declarar la Utilidad Pública en concreto de la instalación denominada «Línea Aérea a 66 kV S/C, entre la Subestación Parque Eólico Valdivia y la Subestación Osuna, en el término municipal de Osuna (Sevilla)», a los efectos señalados en el artículo 54 de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, y del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, a Becosa Eólico La Valdivia, S.A.U., cuyas características principales son:

- Denominación de la instalación: Línea eléctrica aérea de alta tensión a 66 kV, S/C., entre la Subestación «Parque Eólico Valdivia» y la Subestación «Osuna».

- Finalidad de la instalación: Evacuación de energía eléctrica generada en el Parque Eólico «Valdivia», ubicado en el término municipal de Osuna (Sevilla).

- Término municipal afectado: Osuna (Sevilla).

- Origen: Futura Subestación «Parque Eólico Valdivia».

- Final: Subestación «Osuna».

- Longitud: 9,314 km (9,014 km Aérea y 0,3 km Subterránea).

- Tensión nominal: 66 kV.

- Tipo: Aérea, Simple Circuito.

- Conductor: LA-280/36/66 kV 630 mm² Al H 95 Cu.

- Conductor de tierra: OPGW 15.15.F.O.

- Apoyos: Metálicos galvanizados de celosía.

- Conexión de pantallas: Conexión a tierra en un solo punto «Single Point», con conductor de 95 Cu.

- Presupuesto: 277.112,58 euros.

Exp.: 234.080. R.A.T.: 103.156

Segundo. Antes de proceder a la puesta en servicio de las instalaciones se deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. Las obras deberán realizarse de acuerdo con el proyecto presentado y con las variaciones que, en su caso, se soliciten y autoricen.

2. Conforme al artículo 131.10 del R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, el plazo de puesta en marcha será de dos años, contados a partir de la fecha de notificación de la presente Resolución. Transcurrido dicho plazo sin que el peticionario hubiese obtenido, previa solicitud por razones justificadas, prórroga del mismo, se producirá la caducidad.

3. Esta autorización se otorga a reserva de las demás licencias o autorizaciones necesarias de otros Organismos, y sólo tendrá validez en el ejercicio de las competencias atribuidas a esta Delegación.

4. El titular de la citada instalación dará cuenta de la terminación de las obras a la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa, a efectos de reconocimiento definitivo y emisión de la correspondiente Acta de Puesta en Servicio.

5. Se cumplirán las condiciones técnicas y de seguridad dispuestas en los Reglamentos vigentes que le son de aplicación durante la ejecución del proyecto y en su explotación.

6. La Administración dejará sin efecto la presente Resolución en cualquier momento que observe el incumplimiento de las condiciones impuestas en ella. En tales supuestos, la Administración, previo el oportuno expediente, acordará la anulación de la autorización con todas las consecuencias de orden administrativo y civil que se derive, según las disposiciones legales vigentes.

7. El titular de la instalación tendrá en cuenta, para su ejecución, el cumplimiento de los condicionamientos que han sido establecidos por Administraciones, organismos, empresas de servicio público o de interés general, los cuales han sido trasladados al titular de la instalación.

Tercero. En el expediente expropiatorio, la entidad mercantil Becosa Eólico La Valdivia, S.A.U. asume la condición de beneficiaria.

Contra la presente Resolución, que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso de alzada, ante el Excmo. Sr. Consejero de Innovación, Ciencia y Empresa, en el plazo máximo de un mes contado a partir del día siguiente de la notificación de la presente Resolución, de conformidad con lo establecido en el artículo 114.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su nueva redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

Sevilla, 15 de febrero de 2006.- El Delegado, Francisco Alvaro Julio.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

RESOLUCION de 9 de marzo de 2006, de la Delegación Provincial de Jaén, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente 10-178/04, por el que se aprueba definitivamente el expediente de innovación de las NN.SS. (Clasificación del SAUI-1) de Villanueva del Arzobispo (Jaén).

En virtud de lo establecido en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de 9 de marzo de 2006, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-178/04, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Innovación de las NN.SS. (Clasificación M SAUI-1) de Villanueva del Arzobispo (Jaén).
- Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo I).

«Examinado el expediente administrativo relativo a Innovación de las NN.SS. (Clasificación del SAUI-1), formulado de oficio por su Ayuntamiento, y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en virtud de lo dispuesto en el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en relación con el art. 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES

Primero. Que el Ayuntamiento Pleno de Vva. del Arzobispo, con la mayoría absoluta legal, previo informe preceptivo del Sr. Secretario de la Corporación, aprobó inicialmente el presente expediente, sometiéndolo a información pública en el Boletín Oficial correspondiente, en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia y tablón de anuncios del municipio.

Segundo. Que durante el plazo de información pública, sin haberse formulado alegaciones el Ayuntamiento Pleno, con la mayoría absoluta legal, aprobó provisionalmente el expediente en sesión de fecha 15.9.04, por lo que una vez diligenciado por la Secretaría de la Corporación, se eleva a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su Resolución.

FUNDAMENTOS LEGALES

Primero. El presente expediente tiene por objeto la innovación del planeamiento general, mediante la modificación puntual, consistente en:

- a) Clasificación de 29.558 m² de suelo, actualmente suelo No Urbanizable Común, a suelo Urbanizable Ordenado.
 - b) Cambio de clasificación de los terrenos (49. 760 m²) afectados por el SAUI-1 de las vigentes NN.SS. a Suelo Urbanizable Ordenado.
- Con la modificación se logra un solo sector de suelo Urbanizable Ordenado con una superficie total de 79.318 m².
- La propuesta contemplaría una delimitación de dos unidades de ejecución dentro 1 del sector, que se delimitarían equilibrando el reparto de beneficios y cargas:
- UE-1: Unidad de ejecución continua.
 - UE-2: Unidad de ejecución discontinua.

Segundo. La propuesta se encuentra justificada en base a la necesidad de promover el traslado de las instalaciones de la Cooperativa de aceite La Veracruz (actualmente en el casco urbano) elaboró un estudio de viabilidad para el nuevo proyecto. La parcelación resultante del desarrollo del sector no era idónea para una industria de estas características, por lo que se propone la ampliación del ámbito del sector a unos terrenos colindantes.

Tercero. Del examen de la propuesta se considera lo siguiente:

- La propuesta está justificada conforme a los criterios que establece el artículo 36.2.a.1.ª de la LOUA que regula el régimen de innovación de la ordenación establecida.
 - El nuevo sector propuesto incorpora unos terrenos al ya existente sector SAUI-1, las características del nuevo sector son:
- Uso: Industrial.
 - Superficie total: 79.318 m².
 - Superficie Sistema General Adscrito: 9.050 m² (superficie real medida).
 - Edificabilidad: 0,75 m²/m².
 - Aprovechamiento medio: 0,7178.

Respecto al Sector existente en las NN.SS. se mantiene la edificabilidad global y el aprovechamiento medio se corrige según las nuevas superficies pasando de 0,768 a 0,7178.

En cuanto a las condiciones específicas actualmente en las NN.SS.:

Uso: Industrial 1.º y 2.º
Parcela mínima: 300 m².
Altura: 2 plantas.
Tipología: Nave adosada.

En la propuesta de modificación de las NN.SS.:

Uso: Industrial 3.º y 2.º
Parcela mínima: 4.000 y 300 m².
Altura: 2 plantas.
Tipología: Nave aislada y adosada.

En las NN.SS., para el uso industrial, grados 2.º y 3.º:

	Grado 2º	Grado 3º
Uso característico	Industria admisible e independiente	Industria pesada
Uso compatible	Residencial (1viv/ parcela) Terciario (comercio anexo o exento, oficinas y salas de reunión) Dotacional (*)	Residencial (1viv/ parcela) Terciario (oficinas de la propia industria y salas de reunión) Dotacional (*)
Uso prohibido	Dotacional (sanitario y docente)* Residencial (excepto viviendas de guardería adscritas)	
Edificabilidad neta	1,2	1
Parcela mínima	300	5.000
Altura	2 plantas	2 plantas

En la propuesta, tanto el cambio de grados (2.º y 3.º) como la parcela mínima para grado 3.º que se fija en 4.000 m² (en lugar de los 5.000 m² de las NN.SS.) se encuentra justificado como resultado de la instalaciones precisas para la Cooperativa y la zonificación resultante en el nuevo Sector.

- Según el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los sectores de suelo urbanizable, se deberán cumplir los siguientes estándares de ordenación:

La densidad y, en su caso, edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación, ... cuando se refiera al uso característico industrial la edificabilidad no será superior a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo.

- En este caso la edificabilidad global es 0,75 m²/m², inferior a 1 m²/m² y acorde con la actualmente asignada al sector SAUI de las NN.SS.

En cuanto a la cesión de dotaciones en el mismo artículo de la LOUA, se establece en cuanto reservas para dotaciones: 2.ª Las reservas para dotaciones...

b) En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el 14 y el 20% de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el 10% a parques y jardines; además

entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

También se cumple en la propuesta.

- El contenido documental es adecuado e idóneo para el total desarrollo de las determinaciones afectadas, integrando los documentos sustitutivos de los correspondientes del planeamiento general vigente, tal como establece el artículo 36.2.b de la LOUA.

- Se informa la propuesta favorablemente.

Cuarto. La tramitación del expediente analizado así como la documentación que obra en el mismo cabe entenderla ajustada a las previsiones contenidas en la Ley 7/2002 así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley 7/2002.

Quinto. Corresponde la aprobación definitiva de la presente modificación al órgano competente de la Consejería en materia de Urbanismo, en concreto a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por tratarse de una innovación de carácter estructural, de conformidad con el artículo 10 de la Ley 7/2002, sin que deba necesitarse el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía y posterior aprobación de la Consejera de Obras Públicas y Transportes conforme establece el art. 5.3.d) del Decreto 193/03.

Vistos los informes técnicos de la Delegación Provincial, de acuerdo con lo establecido en el art. 31.2.B.a) y art. 33.2.b, ambos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación

Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, procede:

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la Innovación de las NN.SS. (Clasificación del SAUI-1), incoado por su Ayuntamiento, por cuanto sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Reglamento de Planeamiento Urbanístico y vigentes NN.SS. de Vva. del Arzobispo.

2.º El presente Acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, así como su contenido, de conformidad con lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002, previa inscripción y depósito de dos ejemplares del proyecto en el Registro de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (art. 38, 40 y 41 de la Ley 7/2002, en relación con el Decreto 2/2004, de 7 de enero).

3.º Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados.

Contra este Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer a partir del día siguiente de la notificación o su publicación recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con lo establecido en los arts. 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Jaén, 9 de marzo de 2006. El Secretario de la Comisión, Ignacio J. Ahumada Lara. V.º B.º El Vicepresidente 2.º de la Comisión, Manuel López Jiménez.

ANEXO I

CONDICIONES DE DESARROLLO

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Denominación del área

DESARROLLO INDUSTRIAL

Suelo Urbanizable Ordenado

Plano

ZONA NORTE

S.U.O I 1

1.OBJETIVOS URBANISTICOS

2. CONDICIONES DE GESTION

INICIATIVA U E 1PRIVADA/ UE 2 PUBLICA

Programar el desarrollo a medio plazo de una oferta pública de suelo industrial urbanizado a precios asequibles. SISTEMA DE ACTUACION COOPERACION/COMPENSACIÓN

3. INSTRUMENTO DE DESARROLLO

- PROYECTO DE REPARCELACION

- PROYECTO DE URBANIZACION

4. CONDICIONES DE ORDENACION

PLANOS: O-1,O-2,O-3.1,O-3.2,O-4.1,O-4.2,O-4.3,O-4.4

DE ESTE DOCUMENTO

SUPERFICIE TOTAL (M2) 79.318

SUPERFICIE S. G. ADSCRITO.(M2) 9.050

SUPERFICIE SIN S.G. (M2) 70.268 CONDICIONES ESPECIFICAS

EDIFICABILIDAD GLOBAL(M2/M2) 0,75

COEFICIENTE DE ZONA (M2) 0,95

USO Industrial 3º Y 2º

Terciario y Dotacional

APROVECHAMIENTO TOTAL 50.066 PARCELA MÍNIMA 4000 Y 300M2

APROVECHAMIENTO (U.A.) 0,7178 ALTURA 2PLANTAS

CESIONES LOCALES TIPOLOGIA Nave Aislada y Adosada

ESPACIOS LIBRES 7.027

EQUIPAMIENTOS 2.810 NºMAX VIVIENDAS

VIARIO Y APARCAMIENTOS 12.211

5. CONDICIONES PARTICULARES

- Previo a la ejecución del Proyecto de Urbanización, deberá llevarse a cabo prospección arqueológica superficial en la zona objeto de clasificación.
- El acceso al polígono se realizará por medio de la vía de servicio paralela a la travesía prevista para toda la zona norte
 - Se tratará de albergar la demanda de industrias escaparate, talleres y almacenes.
 - Las aguas residuales se canalizarán hasta la Estación Depuradora.
- Incluirá la ejecución del tramo correspondiente de la travesía como Sistema General adscrito al sector.

6. CONDICIONES PARTICULARES DERIVADAS DE LA DECLARACIÓN PREVIA DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE (DELEGACIÓN PROVINCIAL DE JAÉN).

- Las condiciones particulares se recogen en el ANEXO I.

FICHA DE suelo urbanizable ordenado UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1.S.U.O.I-1

Denominación de la unidad
DESARROLLO INDUSTRIAL
 Suelo Urbanizable Ordenado
 Plano
ZONA NORTE
UE-1
SUO I-1

1.OBJETIVOS URBANISTICOS**2. CONDICIONES DE GESTION****INICIATIVA PRIVADA**

Programar el desarrollo a medio plazo de una oferta pública de suelo industrial urbanizado a precios asequibles. SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACIÓN

3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

PLAZO PARA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN (a contar desde la aprobación del documento de Innovación)

1 AÑO

- PROYECTO DE REPARCELACION
- PROYECTO DE URBANIZACION

PLAZO PARA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN (a contar desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación)

2 AÑOS

4. CONDICIONES DE ORDENACION**PLANO O-1 DE ESTE DOCUMENTO**

SUPERFICIE TOTAL (M2) 28.881 **ORDENANZA DE APLICACIÓN** : ORDENANZA Nº 6 INDUSTRIAL
 SUPERFICIE S. G. ADSCRITO.(M2) 3.150 Todo lo establecido en dicha ordenanza , Y PARTICULARMENTE:
 SUPERFICIE SIN S.G. (M2) 25.731 **ORDENANZAS PARTICULARES**

EDIFICABILIDAD GLOBAL(M2/M2) 20.716

COEFICIENTE DE ZONA 0,87

USO Industrial 3º

Terciario y Dotacional

APROVECHAMIENTO TOTAL 18.023 PARCELA MÍNIMA 4.000M2

APROVECHAMIENTO (U.A.) 0,7178 ALTURA 2PLANTAS

CESIONES LOCALES (pormenorizadas en plano O-1) TIPOLOGIA Nave aislada

ESPACIOS LIBRES 1.941

VIARIO Y APARCAMIENTOS 2.229 Plazas de aparcamiento 0,5plaza/100m2 edificación

5. CONDICIONES PARTICULARES

- Previo a la ejecución del Proyecto de Urbanización, deberá llevarse a cabo prospección arqueológica superficial en la zona objeto de clasificación.
- El acceso al ámbito delimitado por la unidad se realizará por medio de la vía de servicio paralela a la travesía prevista para toda la zona norte
 - Las obras de urbanización incluirán la ejecución de la canalización de las aguas residuales hasta el punto de conexión con el colector que enlaza con la Estación Depuradora.
 - Incluirá la ejecución del tramo correspondiente de la travesía como Sistema General adscrito a la unidad.
 - Incluirá la ejecución de la canalización del Arroyo Olmillo
 - Incluirá la ejecución de la conexión a la red municipal del colector que sirve a la fase 1 de la red general de saneamiento.

6. CONDICIONES PARTICULARES DERIVADAS DE LA DECLARACIÓN PREVIA DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE (DELEGACIÓN PROVINCIAL DE JAÉN).

- Las condiciones particulares se recogen en el ANEXO I.

FICHA DE suelo urbanizable ordenado UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2.S.U.O.I-2

Denominación de la unidad
DESARROLLO INDUSTRIAL
 Suelo Urbanizable Ordenado

Plano
ZONA NORTE

UE-2

SUO I-1

1.OBJETIVOS URBANISTICOS**2. CONDICIONES DE GESTION**

INICIATIVA PUBLICA

Programar el desarrollo a medio plazo de una oferta pública de suelo industrial urbanizado a precios asequibles. SISTEMA DE ACTUACION COOPERACION

3. INSTRUMENTO DE DESARROLLO

PLAZO PARA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE
 REPARCELACIÓN (a contar desde la aprobación
 del documento de Innovación)

5 AÑO

- PROYECTO DE REPARCELACION

- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

PLAZO PARA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE
 URBANIZACIÓN (a contar desde la aprobación del
 Proyecto de Reparcelación)

6 AÑOS

4. CONDICIONES DE ORDENACION**PLANO O-1 DE ESTE DOCUMENTO**

SUPERFICIE TOTAL (M2) 50.437 **ORDENANZA DE APLICACIÓN** : ORDENANZA Nº 6 INDUSTRIAL
 SUPERFICIE S. G. ADSCRITO.(M2) 5.900 Todo lo establecido en dicha ordenanza , Y PARTICULARMENTE:

SUPERFICIE SIN S.G. (M2) 44.537 **ORDENANZAS PARTICULARES**

EDIFICABILIDAD GLOBAL(M2/M2) 31.985

COEFICIENTE DE ZONA 1

USO Industrial 2º

Terciario y Dotacional

APROVECHAMIENTO TOTAL 31.985 PARCELA MÍNIMA 300M2

APROVECHAMIENTO (U.A.) 0,7178 ALTURA 2PLANTAS

CESIONES LOCALES (pormenorizadas en plano O-1) TIPOLOGIA Nave Adosada

ESPACIOS LIBRES 5.082

EQUIPAMIENTOS 2.810 Plazas de aparcamiento 0,5plaza/100m2 edificación

VIARIO Y APARCAMIENTOS 9.982

5. CONDICIONES PARTICULARES

- Previo a la ejecución del Proyecto de Urbanización, deberá llevarse a cabo prospección arqueológica superficial en la zona objeto de clasificación.
- El acceso al ámbito delimitado por la unidad se realizará por medio de la vía de servicio paralela a la travesía prevista para toda la zona norte.
- Las obras de urbanización incluirán la ejecución de la canalización de las aguas residuales hasta el punto de conexión con el colector que enlaza con la Estación Depuradora.
- Incluirá la ejecución del tramo correspondiente de la travesía como Sistema General adscrito a la unidad.

6. CONDICIONES PARTICULARES DERIVADAS DE LA DECLARACIÓN PREVIA DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE (DELEGACIÓN PROVINCIAL DE JAÉN).

- Las condiciones particulares se recogen en el ANEXO.

A N E X O

1. Se procurará la ubicación de una «barrera verde», junto a la carretera CN-322, que deberá quedar reflejada en la cartografía. Si no fuera posible, al menos se deberá exigir a las industrias que se ubiquen en ese frente, que en la entrada de las parcelas se sitúen setos de especies arbustivas y arbóreas de rápido crecimiento, preferiblemente autóctonas. Esto deberá quedar redactado adecuadamente en la normativa urbanística.

2. Antes del inicio de las obras, se deberá contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, ya que se actúa sobre los márgenes del Arroyo Olmillo y se pretende encauzar el mismo.

3. Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas que no pueda ser tratado por una EDAR ha de efectuar un tratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento o, en su caso, disponer de un Plan de Gestión de Residuos, de manera que se adapte a la Normativa Legal que le sea de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar

las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

4. Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales producidas por las industrias que se instalen en este polígono, se deberá exigir la colocación de una arqueta de control en la conducción de salida de efluentes, desde la que se podrán tomar muestras.

5. Sin perjuicio de lo que dicten las Normas que regulan las zonas de uso industrial, todas las actividades e industrias que se establezcan deberá cumplir con los parámetros de vertido al alcantarillado que establece la tabla I (Tabla de los parámetros característicos que se deben considerar, como mínimo en la estimada del tratamiento del vertido) del anexo al Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 846/86). Cualquier actividad que supere los límites anteriormente mencionados, quedaría obligada a adoptar una sistema propio de corrección de aguas residuales para cumplir con los límites fijados.

6. Ha de justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización.

7. La red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales dispondrá de sistema separativo siempre que sea técnicamente viable.

8. Para evitar que cualquier derrame accidental, bien de líquidos de los vehículos o de la maquinaria instalada en las naves, pueda afectar al suelo a las aguas subterráneas por algún tipo de filtración, se deberá indicar que la solería de éstas deberá ser impermeable.

9. Los materiales procedentes de la excavación de tierras en la parcela, así como de las obras de urbanización deberán ser trasladados a vertedero autorizado, o reutilizados como material de relleno para la restauración de áreas degradadas. En ningún caso estos residuos podrán ser abandonados de forma incontrolada.

10. Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear, tan de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, basándose en los resultados de los estudios que se deberán realizar al respecto. Se pondrá especial cuidado en la restauración de las balsas de alpechín, de manera que se asegure la estabilidad de estos terrenos.

11. La gestión de los residuos sólidos urbanos, inertes y cualquier otro residuo generado se tratarán de la forma prevista en la Ley 10/1998, de 18 de abril, de Residuos y Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 283/1995, de 21 de noviembre), mediante su reducción, reutilización, reciclado u otras formas de valorización o eliminación controlada, por este orden jerárquico, debiendo almacenarse de manera adecuada e individual hasta su tratamiento final.

12. Para facilitar la recogida de los residuos que se generen en las actividades del polígono industrial, se creará la infraestructura de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de los mismos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo, tal y como se prevé en el Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía. La gestión del citado punto limpio se llevará a cabo por parte de una empresa con autorización para la gestión de residuos peligrosos. Esta superficie deberá quedar reflejada en la cartografía.

13. Se evitará y controlará por parte del Ayuntamiento el vertido de residuos sólidos urbanos o agrarios que eventualmente puedan hacerse en las parcelas sin edificar, por lo que deberá exigirse el vallado de las mismas.

14. Se deberá impedir el vertido de grasas y aceites de los motores de maquinaria y vehículos durante las obras de urbanización y construcción.

15. Los residuos clasificados como peligrosos, serán identificados y debidamente recogidos para su puesta a disposición de empresa gestora de R.T.P. La actividad de R.T.P. poseerá su correspondiente libro de registro. Las actividades que generen residuos peligrosos, deberán someterse a lo estipulado en la legislación vigente en materia de residuos.

16. Se exigirá a los contratistas que el origen de los áridos necesarios para pavimentaciones y firmes, así como los materiales de préstamo para rellenos procederán de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente.

17. Se deberá evitar la compactación de los suelos de las parcelas colindantes, extremando los cuidados en la fase de obra, reduciendo las superficies de maniobra y seleccionando los viales de tránsito dentro del área.

18. Cualquier actividad industrial que pretenda instalarse en el polígono deberá constar con las autorizaciones necesarias y someterse a los procedimientos de prevención ambiental previstos en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Prevención Ambiental y en sus Reglamentos.

19. Toda actividad que se implante en el polígono industrial tendrá que disponer, en su caso, de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus caracte-

terísticas, tal como se recoge en el articulado de las NN.SS. En el caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se vayan instando en todo el polígono industrial, se habrá de elaborar un Plan de Emergencia Exterior, contando para ello con el apoyo del Servicio de Bomberos correspondiente, Protección Civil, y otros Organismos implicados. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación particular de aplicación.

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

21. La tierra vegetal que sea retirada con motivo de la urbanización y edificación de los terrenos será acopiada y debidamente conservada, dándole un uso para jardinería o restauración vegetal, de acuerdo con las siguientes instrucciones:

a) Se hará formando caballones de altura máxima de 1,5 metros.

b) Se evitará el acceso de la maquinaria pesada en zonas de acopio.

c) Se procederá al mantenimiento en vivo, esto es, semillado, abonado y riegos periódicos de modo que se mantengan sus cualidades de fertilidad y estructura en las mejores condiciones.

d) Esta tierra deberá ser utilizada para el acondicionamiento de las zonas verdes así como en la restauración de zonas degradadas y afectadas.

22. Se utilizará la reserva de espacio de las Zonas Verdes marcadas por el Reglamento de Planeamiento para realizar la revegetación en:

a) Anillo perimetral del polígono agrícola.

b) Zona intermedia del polígono que produce en el mismo una discontinuidad en las construcciones.

c) En rotondas, zonas no pavimentadas, cuencos internos y remates del polígono, presentarán arbolado en grupos heterogéneos y plantados al tresbolillo.

23. En el punto anterior se tendrá en cuenta lo siguiente: en los espacios verdes públicos y privados se potenciará la implantación de especies vegetales autóctonas y deberá tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 27-b de la Ley 4/89, de 27 de marzo, de la conservación de los espacios naturales y de la Fauna y flora Silvestres.

24. Las industrias que se instalen en el polígono deberán respetar los límites admisibles de ruidos y vibraciones así como límites mínimos de aislamiento acústico establecidos en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía.

25. Los posibles focos de emisión de contaminantes a la atmósfera que se instalen cumplirán los límites establecidos en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, Reglamento de Calidad del Aire.

26. Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables tanto en la fase de obras como en la fase de funcionamiento de aquellas actividades emisoras de esas partículas que se instalen en el polígono.

27. Para reducir la emisión de partículas, se extremará el cuidado durante los movimientos de tierra, reduciendo la velocidad de maniobra. Se efectuarán riegos periódicos a las zonas de elevado trasiego de maquinaria.

28. Previo a la ejecución del proyecto de urbanización, deberá llevarse a cabo prospección arqueológica superficial en la zona objeto de clasificación. Toda prospección arqueológica está sujeta al procedimiento de autorización fijado en el Reglamento de Actividades Arqueológicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y debe ser realizada por arqueólogos/as debidamente acreditados. El ordenamiento legal vigente en materia de protección del patrimonio arqueológico es la Ley 16/85, de 25 de junio, de Patrimonio histórico de Andalucía (BOJA 59), el Decreto 19/95, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

29. Deberá enviarse certificado de la Aprobación Provisional con posterioridad a la presente Declaración Previa, así como el documento urbanístico aprobado provisionalmente, debidamente diligenciadas, donde se haga mención expresa del lugar donde se han incluido las medidas anteriormente enunciadas así como las medidas recogidas en el estudio de impacto ambiental.

30. Una vez recibida la documentación anteriormente reseñada, se procederá por este Organismo, a la redacción de la Declaración de Impacto Ambiental.

NORMAS URBANISTICAS

TITULO I

DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

CAPITULO 1.º

Ambito, vigencia y contenido del documento de innovación

Artículo 1. Naturaleza, finalidad y ámbito de aplicación.

1. Este documento de innovación es el instrumento de ordenación de los terrenos delimitados -de acuerdo con la legislación urbanística y las vigentes NN.SS. de Villanueva de Arzobispo- en el sector SUO I-1 del Suelo Urbanizable Ordenado, según queda representado en la documentación gráfica.

A tal efecto, define los elementos básicos de la estructura general del territorio, necesarios para la constitución de una unidad urbanística integrada, programa el suelo y establece el régimen urbanístico correspondiente a su ámbito de aplicación.

2. Además, este Documento determina, de conformidad con las Normas Subsidiarias, las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo, y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

3. El ámbito de aplicación de este Documento de Innovación cumple los requisitos establecidos por el artículo 13 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 43.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico para desarrollo de un sector completo, siendo el que se representa en la documentación gráfica de este documento.

Artículo 2. Subsidiariedad de este Documento de Innovación.

En todo lo no expresamente contenido en estas Normas Urbanísticas, serán de aplicación las determinaciones normativas las Normas Subsidiarias de Villanueva del Arzobispo, que este Documento de Innovación desarrolla en su ámbito específico.

Artículo 3. Documentación del Documento de Innovación Contenido y valor relativo de sus elementos.

1. Los distintos documentos de este Documento de Innovación integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras en relación con el contexto y los grafismos, en orden al mejor

cumplimiento de los objetivos generales del propio Documento de Innovación y entendida la realidad social del momento en que se apliquen.

2. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran la Innovación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria Señala los objetivos generales de la ordenación, expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la Interpretación del Documento de Innovación en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

b) Planos de Información, a escalas 1:1.000/1:2.000./1:5.000 sirven de base y complementan gráficamente la información y los análisis de la Memoria.

c) Planos de Ordenación: Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes, a escala 1:1.000. Contiene la zonificación del suelo y el señalamiento de los usos y régimen edificatorio propio de cada zona, las alineaciones y rasantes, así como otras determinaciones sobre posición y forma de las edificaciones. Es un plano de ordenación, y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

d) Plano de régimen de suelo, gestión, a escala 1:1.000.

Contiene la clasificación del suelo, la delimitación de las unidades de ejecución y las afecciones de distinta naturaleza que inciden en el régimen de la propiedad del suelo. En las materias de su contenido específico, prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

e) Planos de redes de servicios urbanísticos, a escala 1:1.000.

Se detallan las determinaciones específicas de cada una de las redes de Infraestructura.

f) Plan de Etapas del Documento de Innovación.

Determina el orden natural de desarrollo y ejecución de este Documento de Innovación, constituyendo el documento estratégico de actuación en cuanto a Inversión en infraestructuras y servicios urbanísticos, tanto en el tiempo como en el espacio, todo ello de acuerdo con los objetivos generales.

Las especificaciones contenidas en la Memoria y en las presentes Normas, vinculan al Ayuntamiento, como Administración responsable del cumplimiento de este Documento de Innovación, así como a los agentes públicos y privados en sus respectivas actuaciones urbanísticas.

g) Estudio Económico-Financiero.

Contiene la evaluación económica y asignación de las inversiones establecidas en el art. 42 RPU.

h) Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística propuesta.

Prevalecen sobre los restantes documentos de este Documento de Innovación para todo lo que en el capítulo/s se regule sobre desarrollo, gestión y ejecución de la Innovación y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo.

Las Normas se interpretarán según el sentido gramatical, en relación con el contexto, atendiendo al espíritu y finalidad de las Normas Subsidiarias, teniendo en cuenta la realidad del momento en que han de ser aplicadas.

i) El resto de la documentación del Documento de Innovación (Planos de Información, Imagen de la Propuesta y Memoria de Información) tienen un carácter informativo y manifiesta cuáles han sido los datos y estudio que han servido para fundamentar las propuestas de este Documento de Innovación.

CAPITULO 2.º

Desarrollo y ejecución del Documento de Innovación

Artículo 4. Organos actuantes.

1. Al amparo del artículo 30. 2 de la LOUA, La Cooperativa La Veracruz, tras firmar convenio con el Excmo. Ayuntamiento formula directamente este Documento de Innovación.

2. La ejecución de este Documento de Innovación corresponde a La Cooperativa La Veracruz en el ámbito de la UE1 y al Excmo. Ayuntamiento en el ámbito de la UE2.

Artículo 5. Desarrollo temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución de este Documento de Innovación.

1. La actuación prevista para el desarrollo y ejecución de las determinaciones de este Documento de Innovación deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el programa de actuación.

2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes de estas Normas y del Programa, facultará al Ayuntamiento, en función de consideraciones de interés urbanístico, y previa declaración formal del incumplimiento a utilizar los mecanismos regulados al efecto y que sean aplicables al caso por la LOUA.

Artículo 6. Planeamiento de desarrollo.

Todo el ámbito del presente Documento de innovación constituye un sector dividido en dos unidades de ejecución, UE1 y UE2 siendo esta última discontinua y su ejecución se llevará a cabo en dos etapas de urbanización, con un plazo máximo de dos años para edificar desde la aprobación definitiva del presente documento para la UE1 y de 10 años para la UE 2 lo que implica una duración total de doce años que podrán disminuirse o aumentarse si las condiciones económicas así lo aconsejan. En ese caso, previa justificación, y siempre que se mantenga la coherencia del Plan y se cumplan sus determinaciones, se deberá garantizar la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

Artículo 7. Planes Especiales y Estudios de Detalle.

En desarrollo de este Documento de Innovación, y de acuerdo con las condiciones de sus ordenanzas de zona, podrán formularse Planes Especiales y/o Estudios de Detalle, para cualquiera de las finalidades establecidas en los artículos 14 y 15 de la LOUA y 76 y 65 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 8. Delimitación de Unidades de Ejecución.

La determinación y delimitación de unidades de ejecución o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 106 de la LOUA y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, para el caso de modificación.

Artículo 9. Sistema de Actuación.

1. La unidad, de ejecución UE1 se delimita como iniciativa privada estando previsto su desarrollo por compensación. La UE2 se delimita como iniciativa pública estando previsto su desarrollo por cooperación.

2. El sistema de cooperación, se regirá por lo dispuesto en la LOUA y Reglamentos, las Normas Subsidiarias de Villanueva del Arzobispo cuanto resulte de aplicación de las presentes Normas.

CAPITULO 3.º

Características generales de las obras de urbanización que hayan de ejecutarse

Artículo 10. Condiciones generales.

En lo referente a las condiciones generales de las obras de urbanización, tanto en su concepción de proyecto, cómo en su ejecución, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Villanueva del Arzobispo, con las especificaciones complementarias contenidas en los artículos siguientes.

Artículo 11. Condiciones del diseño viario.

1. El diseño de las vías representadas en la documentación gráfica de este documento es vinculante en lo referido a trazados, alineaciones y rasantes, cuando éstos se especifiquen; y orientativo en lo referente a la distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución habrá de atenderse al resto de los criterios enmarcados en este artículo, debiendo, en todo caso, estar adecuadamente justificada.

2. Con carácter general, el diseño de la vía se adaptará a las secciones tipo que se acompañan.

Artículo 12. Pavimentación de las vías públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación mediante resalte o bordillo.

A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, etc.

3. El pavimento de las sendas peatonales facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las posiciones de aquéllos que ocasionalmente pudieran ser atravesados por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal, sino que tendrán acceso por achafanado de bordillo.

4. Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

Artículo 13. La urbanización de los Espacios Libres.

1. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno.

En particular, en las zonas de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia, paseo, debidamente Integrados a través de los elementos de articulación, tales como itinerarios peatonales, escaleras, lindes, arbolado y otros análogos.

2. Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contemplados en el proyecto correspondiente a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

Artículo 14. Eliminación de barreras arquitectónicas.

Los proyectos de urbanización deberán aplicar el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueba las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

TITULO II

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO 1.º

Disposiciones generales

Artículo 15. Delimitación del contenido normal de la propiedad.

1. Con arreglo en lo dispuesto en los artículos 49 y ss. de la LOUA, cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina este Documento de Innovación.

2. Las determinaciones de la Innovación, definitorias del contenido de la propiedad del suelo, no confieren a sus titulares derecho alguno de indemnización, sino, únicamente, el de exigir, con arreglo a la legislación del suelo y al Normas Subsidiarias de Villanueva del Arzobispo, que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente.

3. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva del Documento de Innovación y en su caso, Planes Especiales y/o Estudios de Detalle, que deban completar la ordenación urbanística prevista por este Documento de Innovación, así como, la delimitación de las unidades de ejecución correspondientes, conforme a lo dispuesto en estas Normas y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados de la Innovación.

Artículo 16. Condiciones para la efectividad y legitimidad de las diversas facultades urbanísticas correspondientes al derecho de propiedad.

1. Las facultades conferidas por la Innovación a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas, en su efectividad y ejercicio legítimo, al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la LOUA y particularmente, en sus artículos 49, ss. y concurrentes, así como, a los establecidos, por la propia Innovación.

2. En especial son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

a) La aprobación definitiva del proyecto de reparcelación que la ejecución de la Innovación requiere.

b) El cumplimiento efectivo en favor del municipio de las cesiones gratuitas de terrenos para equipamientos, viario y sistemas generales; así como de los terrenos correspondientes al exceso de aprovechamiento sobre el susceptible de apropiación, con arreglo a lo prescrito en las Normas Subsidiarias de Villanueva del Arzobispo en este Documento de Innovación.

c) La ejecución, conforme al planeamiento, de las obras de urbanización correspondientes a la unidad de ejecución o a la parcela, en su caso.

d) La sujeción del uso de los predios al destino previsto, con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística.

e) Solicitar la licencia de edificación, previo cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos establecidos.

f) Edificar los solares dentro de los plazos que fije la Innovación.

CAPITULO 2.º

El deber de conservación

Sección A)

Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles

Artículo 17. Obligaciones de conservación.

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 18. Contenido del deber de conservación.

Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por los artículos 153, 155, 217 de la LOUA:

1. Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y fun-

cionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

2. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o en su caso de dimensiones equivalentes a la preexistente realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

Artículo 19. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

1.1 En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento. En urbanizaciones no recepcionadas, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

1.2. En construcciones:

- Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones.

Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

- Condiciones de salubridad: deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, Instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que están destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

- Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos, partículas y ruido.

- Condiciones de ornato: Las fachadas, exteriores e interiores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecuadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

1.3. En carteles e instalación.

- Las condiciones señaladas serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza Especial.

Artículo 20. Colaboración municipal.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el artículo 18.2 rebasara los límites establecidos en el mismo y existieran razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación, a tenor de lo regulado en el art. 155.6.a) y b) de la LOUA y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

Artículo 21. Ordenes de ejecución de obras de conservación y reforma por motivos de interés estético o turístico.

1. La administración urbanística municipal, al amparo del artículo 158 de la LOUA, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y mejora en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma, a salvo siempre de los derechos de terceros o colindantes. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general o a través de los mecanismos previstos en el art. 155.6.a) y b) de la LOUA.

Sección B)

Conservación específica y ocupación temporal de solares

Artículo 22. Contenido del deber de conservación de solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1. Vallado: Todo solar deberá estar cerrado.

2. Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

3. Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 23. Destino provisional de los solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:

a) Descanso y estancia de personas.

b) Recreo para la infancia.

c) Esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

d) Vallas publicitarias.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar para aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

4. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

CAPITULO 3.º

Régimen general

Artículo 24. Régimen urbanístico de la propiedad.

Las facultades del derecho de propiedad en el ámbito de este Documento de Innovación se ejercerán dentro de los límites y en el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la LOUA y en las presentes Normas.

Artículo 25. Fijación del aprovechamiento urbanístico.

1. Los propietarios del suelo urbanizable delimitados por este Documento de Innovación incluidos en cualquiera de las dos Unidades de Ejecución del Sector, tendrán derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto que asigna las Normas Subsidiarias aplicado a la superficie de sus propiedades, si bien, tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos en el programa, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

2. El régimen de aprovechamiento de cada unidad predial vendrá determinada por las presentes normas y por las regulaciones correspondientes a la zona en que se solicita.

Artículo 26. Aprovechamiento medio.

El aprovechamiento medio para el área de reparto coincidente con el ámbito del sector y de este Documento de Innovación es de 0,7178.

Artículo 27. Actuaciones previas al desarrollo del sector.

1. El sector no podrá edificarse hasta tanto:

a) No se haya aprobado definitivamente el Documento de Innovación.

b) No se hayan cumplimentado los trámites del Proyecto de Reparcelación.

c) No estén ejecutadas las obras de urbanización, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.

d) No se hayan formalizado las cesiones obligatorias.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, no se podrá edificar, ni llevar a cabo obra e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin la previa aprobación del Documento de Innovación.

Artículo 28. Requisitos para poder edificar.

1. En el suelo urbanizable ordenado, una vez aprobados el Documento de Innovación y el proyecto de urbanización correspondientes y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.

Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las

obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

f) Se prestará garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

2. A los efectos del número anterior, se entenderá por Infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos y base del firme.
- d) Capa intermedia asfáltica del firme.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Red de gas.
- i) Galería de servicios.
- j) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- k) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura complementaria, que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios urbanos:

- a) Red telefónica.
- b) Base de rodadura de aceras públicas.
- c) Capa de rodadura del pavimento.
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
- f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que forman parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
- g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del polígono o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

5. Las etapas de ejecución deberán comprender áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de todo el polígono y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecta a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento

los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la transgresión de una o varias de las condiciones de las licencias concedidas, anulándose su ejecutividad e impidiéndose el uso de lo edificado, todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 29. Ejecución de la Innovación.

1. El Documento de Innovación que se formule en este sector señalará el sistema de actuación correspondiente de conformidad con las previsiones de este Documento de Innovación.

2. Los propietarios de los terrenos adscritos a este sector de suelo urbanizable deberán ejecutar el Documento de Innovación correspondiente en el plazo máximo señalado en la ficha correspondiente a cada Unidad de Ejecución, debiendo dentro de ese plazo haber ultimado la constitución de la Junta de Compensación, ejecutado la urbanización del ámbito de cada unidad, formalizado las cesiones obligatorias y edificando, en su caso, las construcciones previstas en el Documento de Innovación dentro de dicho plazo.

CAPITULO 4.º

Regimen de los sistemas

Sección A)

Disposiciones generales

Artículo 30. Clases de sistemas.

1. El conjunto de sistemas de este Documento de Innovación está constituido por el suelo, las edificaciones y las instalaciones, públicas o privadas, que en él o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en los usos globales dotacional y servicios públicos, espacios libres, viario e infraestructuras urbanas básicas.

2. Los sistemas pueden ser:

- a) Sistemas locales.
- b) Sistemas generales.

Artículo 31. Regulación de los sistemas.

1. Los sistemas generales se regulan por las disposiciones correspondientes de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Villanueva del Arzobispo y en las presentes Normas del Documento de Innovación.

2. Los sistemas locales se regulan por lo dispuesto en las Normas Generales de Uso y Normas Generales de la Edificación de las Normas Subsidiarias de Villanueva del Arzobispo que, en cada caso sean de aplicación, así como por las presentes Normas Urbanísticas del Documento de Innovación.

Artículo 32. Condiciones de uso y edificación.

1. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas Normas y que les sean de aplicación.

2. Las edificaciones e instalaciones de los sistemas se ajustarán a las condiciones particulares de la zona en la que se ubiquen, sin perjuicio de lo que se dispone en los artículos correspondientes de estas Normas y que les sean de aplicación.

Artículo 33. Programación.

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas deberá llevarse a cabo con la programación y plazos previstos

en la Innovación y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que, en relación con ello, establece el Documento de Innovación.

Sección B)

Sistemas locales y sistemas generales

Artículo 34. Disposiciones comunes.

1. Definiciones:

a) Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio, que, establece las Normas Subsidiarias y sus correspondientes infraestructuras de servicios urbanísticos básicos, conforme al modelo de ordenación que se adopta para el municipio de Villanueva del Arzobispo.

b) Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales que, desde la perspectiva local, complementan la estructura general y orgánica.

Artículo 35. Titularidad y régimen urbanístico.

1. Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión públicas.

2. Los terrenos afectados por sistemas locales o generales, que a la entrada en vigor de este Documento de Innovación sean de titularidad privada, deberán transcribirse al Ayuntamiento de Villanueva del Arzobispo, que los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los procedimientos regulados en la Ley del Suelo o en las presentes Normas.

Artículo 36. Elementos de los sistemas locales.

Los sistemas locales están constituidos por el viario, las áreas libres públicas y las instalaciones deportivas y de servicio de interés público y social, y por los que se reflejan en la Innovación «Zonificación y Gestión» del Documento de Innovación.

Artículo 37. Obtención de suelo para sistemas locales.

1. La cesión de los suelos calificados de sistemas locales será obligatoria y se formalizará mediante el sistema de actuación que, en cumplimiento de estas Normas, determine el Documento de Innovación.

2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento de Villanueva del Arzobispo para afectarlos de los usos propios de estos sistemas se efectuará por subrogación real a la aprobación del Proyecto de Reparcelación o, en su caso, cuando se produzca el acuerdo declarando la innecesariedad de dicho proyecto.

Artículo 38. Elementos de los sistemas generales de ejecución vinculada al desarrollo del Documento de Innovación.

a) Los elementos de los sistemas generales previstos por las Normas Subsidiarias, cuya ejecución se vincula a este Documento de Innovación son el tramo de travesía incluido dentro del sector.

b) Los sistemas generales de servicios técnicos integrados por los elementos de las redes de saneamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica necesarios para la conexión del sector con las redes generales existentes.

Artículo 39. Procedimiento de obtención del sistema general.

1. La cesión de los suelos de titularidad privada, destinados a sistema general de comunicaciones (viario), será obligatoria y su gestión se efectuará mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.

TITULO III

NORMAS ESPECIFICAS SOBRE EL TRATAMIENTO APLICABLE AL SUELO ORDENADO

CAPITULO 1.º

División del territorio en unidades para el desarrollo del documento de innovación. Características y determinaciones para su gestión y desarrollo

Artículo 40. Desarrollo del suelo urbanizable incluido en el ámbito de este Documento de Innovación.

El suelo urbanizable de uso industrial corresponde a un solo sector, que se desarrollará mediante un único Documento de Innovación, cuyo ámbito es el correspondiente a las dos unidades de ejecución en las condiciones que establece la ficha de planeamiento.

Artículo 41. Valor de las determinaciones particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en la documentación de este Documento de Innovación tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Delimitación y superficie: La delimitación del sector grafiada tiene el carácter de determinación vinculante. La dimensión de su superficie fijada en la Innovación es una cifra de referencia de carácter estimativo.

b) Trazados y alineaciones: Las alienaciones señaladas como vinculantes en los planos de ordenación tienen carácter de determinación y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes.

c) Se consideran, asimismo, vinculantes, las restantes características urbanísticas señaladas en los planos O-1: Zonificación, y Gestión y O-3.1 Red viaria. Planta general.

d) Usos y reservas: La representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones de este Documento de Innovación para los usos que es vinculante. La posición y forma son recomendadas, y podrán ser objeto de reordenación mediante Estudio de Detalle no así la cualificación de las superficies que no podrán ser alterada. Así mismo, de los centros de transformación, cuya posición es indicativa.

CAPITULO 2.º

Normas Urbanísticas para el desarrollo del Documento de Innovación

Artículo 42. Contenido del Documento de Innovación.

El contenido y la documentación exigible al Documento de Innovación que desarrolla este sector se elabora de acuerdo con lo previsto en los artículos 45 a 64 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y por las Normas Subsidiarias de Villanueva del Arzobispo.

Artículo 43. Desarrollo y ejecución del Documento de Innovación.

1. Planeamiento de desarrollo.

En desarrollo del Documento de Innovación podrán formularse Planes Especiales y/o Estudios de Detalle, con las condiciones determinadas en el Capítulo 2.º del Título I de estas Normas y con el contenido detallado que se señala a continuación:

A) Memoria, que comprenderá la descripción de la solución adoptada; la Justificación de la conveniencia del Plan Especial o Estudio de Detalle, la de la procedencia de las soluciones propuestas para modificar o reajustar alineaciones y rasantes, en su caso, y la de la procedencia de las soluciones adoptadas para ordenar volúmenes y establecer nuevo viario; la inexistencia de alteraciones de las condiciones de la estruc-

tura general de la ordenación; el cumplimiento de las condiciones básicas de la Innovación que desarrolla; la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes; y la justificación de que no se aumenta la edificabilidad prevista.

B) Cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la solución primitiva, la ocupación del suelo, las alturas máximas y la edificabilidad.

C) Planos de la ordenación que expresen a escala adecuada las determinaciones que se modifiquen, adapten o reajusten, con referencias a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente. Se delimitarán las alineaciones y rasantes correspondientes a los ejes del viario y se reflejará la parcelación.

D) En los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos, calzada, estacionamiento, canalización y protección de tráfico, aceras y paseos y áreas ornamentales.

2. Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización, cuya finalidad es llevar a la práctica la Innovación, atenderá al art. 98 de la LOUA y a las determinaciones contenidas de las Normas Subsidiarias de Villanueva del Arzobispo.

Artículo 44. Condiciones de diseño de los Jardines públicos.

1. El sistema de espacios públicos se adaptará al modelado del terreno; para ello se evitarán movimientos de tierra que puedan desnaturalizar su carácter.

2. Se conservarán, en lo posible, en aquellas zonas destinadas a espacios públicos y jardines los árboles existentes de porte notable.

Artículo 45. Condiciones de diseño de la red viaria.

El Documento de Innovación o en su caso el Estudio de Detalle justificará los criterios de diseño de la red viaria siguientes.

1. El Documento de Innovación determina el trazado y características de la red de comunicaciones prevista en las Normas Subsidiarias, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado y hasta donde sea posible con las áreas colindantes.

3. En el estudio de la red viaria se incluirá un análisis de circulaciones.

4. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles y tráfico rodado.

Artículo 46. Condiciones de los estacionamientos.

1. El Documento de Innovación señala la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos.

2. El estacionamiento se resuelve al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas.

3. Se dispone en situación al aire libre y en espacios anejos a la red viaria, un mínimo del cincuenta por ciento (50%) del número total de plazas de aparcamiento correspondiente a las industrias instaladas.

4. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá en línea o batería, con una anchura mínima de doscientos veinte (220) centímetros por plaza.

5. Del total de plazas de aparcamiento previstas en el Documento de Innovación se reservará un dos por cien (2%) como mínimo para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 5,00 x 3,60 metros.

Artículo 47. Condiciones de la edificación y uso.

1. Las ordenanzas del Documento de Innovación respetarán las condiciones generales de la edificación y uso establecidas en las vigentes Normas Subsidiarias.

2. El Documento de Innovación promenorizará en el espacio los usos previstos, con arreglo a lo establecido en la ficha del sector, adaptándose las condiciones particulares a lo establecido en el Capítulo 3.º de este Título.

Artículo 48. Condiciones de Urbanización.

La urbanización del sector afectado cumplirá lo dispuesto en el Capítulo 3.º del Título I de estas Normas, así como las disposiciones municipales que fueran de aplicación.

CAPITULO 3.º

Régimen general de los usos globales del suelo

Sección A)

Disposiciones generales

Artículo 49. Condiciones de los usos.

1. Para todo lo referente a la regulación y condiciones de los usos será de aplicación lo dispuesto al efecto en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Villanueva del Arzobispo.

2. En todo caso se deberán cumplir las normativas estatal, autonómica o municipal que, en cada caso, fuesen de aplicación.

Artículo 50. Actividades toleradas.

Solamente podrán instalarse las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas resultaren inocuas, según lo dispuesto en la Ley 7/94, de Protección Ambiental.

Sección B)

Uso industrial

Artículo 51. Definición y usos pormenorizados.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

2. Será de aplicación lo establecido en las Normas Generales de Usos de las vigentes Normas Subsidiarias de Villanueva del Arzobispo.

3. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados: Industria en general y talleres domésticos.

Artículo 52. Uso dotacional.

1. Las condiciones señaladas por las Normas Generales de Usos de las Normas Subsidiarias de Villanueva del Arzobispo para las dotaciones serán de aplicación en las zonas que el Documento de Innovación destina para ellas y que, a tales efectos se representan en su documentación gráfica, en el plano de «Zonificación y Gestión».

2. Los módulos de reserva de suelo para uso dotacional serán los que determina el Reglamento de Planeamiento, fijadas en este caso en el cuatro por ciento (4%) de la superficie total ordenada por el Documento de Innovación, descompuesta de acuerdo con el apartado 11 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la siguiente forma:

Parque deportivo: 2%.

Equipamiento comercial: 1%.

Equipamiento social: 1%.

3. En la zona destinada a instalaciones abiertas para la práctica y exhibición deportiva, la ocupación de suelo por aquellas no superará el ochenta por ciento (80%) de la parcela; el resto deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento.

Artículo 53. Condiciones de la industria en general.

1. Las condiciones señaladas por las Normas Generales de Usos de las Normas Subsidiarias de Villanueva del Arzobispo para el uso industrial serán de aplicación en las zonas que el Documento de Innovación destina para ellas y que, a tales efectos se representan en su documentación gráfica, en el plano de «Zonificación y Gestión».

2. Dotación de almacenamiento de agua.

Las instalaciones cuyas exigencias de consumo de agua superen las condiciones de cantidad o continuidad de suministro garantizadas por las Compañías.

Suministradoras del servicio de la red general, deberán disponer de unidades de almacenamiento en el interior de la parcela, que se justificará debidamente en proyecto.

CAPITULO 4.º

Normas generales de edificación

Artículo 54. Condiciones de la edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que señalan en las Normas Subsidiarias de Villanueva del Arzobispo.

Artículo 55. Emisión de ruidos.

Las actividades cumplirán el Reglamento de Protección contra la contaminación Acústica, Decreto 326/03, de 25 de noviembre.

CAPITULO 5.º

Condiciones particulares de la zona industrial

Artículo 56. Denominación e identificación.

Comprende esta zona las áreas calificadas para uso Industrial, que abarca a su vez los grados 2.º y 3.º del plano de zonificación. Gestión.

Artículo 57. Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación y uso se distinguen dos (2) grados, que comprenden cada uno de ellos los terrenos señalados con los números 2 y 3.

Artículo 58. Condiciones de uso.

1. Usos característicos.

1.1. En el grado 2.º es uso característico el de Industria admisible e independiente.

1.2. En el grado 3.º es uso característico el de Industria pesada.

2. Usos compatibles.

2.1. En el grado 2.º: son usos compatibles:

- Residencial: Se admite la vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por parcela y con una superficie máxima construida de ciento cincuenta (150) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.

- Terciario: Comercio en categoría I y oficinas (siempre que sean propias de la industria y su superficie edificada no supere el quince por ciento (15%) de la superficie edificable.

- Dotacional: Excepto sanitario, social-asistencial y religioso.

2.2. En el grado 3.º son usos compatibles los siguientes:

- Terciario: Comercio, oficinas (siempre que sean propias de la industria) y salas de reunión.

- Dotacional: Se admiten los usos deportivo, público-administrativo y servicios urbanos e infraestructurales.

3. Usos prohibidos: Se consideran Usos Prohibidos para ambos grados (2.º y 3.º) los siguientes:

- Dotacional: No se admiten los usos Sanitario ni Docente.

- Residencial: Excepto la vivienda adscrita de guardería definida en cada grado.

- Usos condicionados: Deberá disponerse de una (1) plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos, en el interior de la parcela.

Artículo 59. Condiciones de la edificación.

1. Condiciones de las parcelas: No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las siguientes condiciones:

1.1. Parcela mínima.

- Grado 2.º: Trescientos (300) metros cuadrados.

- Grado 3.º: Cuatro mil (4.000) metros cuadrados.

1.2. Longitud mínima del lindero frontal.

- Grado 2.º: Ocho (8) metros.

- Grado 3.º: Cincuenta (50) metros.

1.3. La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la establecida para el lindero frontal.

2. Posición de la edificación.

2.1. Posición respecto a la alineación exterior. Retranqueos.

- Grado 2.º y 3.º: Cinco (5) metros en cualquier caso salvo que se trate de parcelas que den frente a la travesía, en cuyo caso el retranqueo establecido es de siete (7) metros, según se recoge en el plano «Red Viaria. Planta general».

- La posición de la edificación en el Grado 3.º será libre, siempre que se respeten los retranqueos establecidos.

- El espacio libre resultante del retranqueo podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima construida de cinco (5) metros cuadrados y altura de coronación inferior a tres (3) metros, pudiendo adosarse al lindero frontal. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o de.

2.2. Ocupación de la parcela: No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la que se determinará en cada grado:

- Grado 2.º: Será la superficie resultante de aplicar los retranqueos.

- Grado 3.º: Sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.

3. Altura de la edificación.

3.1. Altura máxima de edificación en número de plantas:

- Grado 2.º: Dos (baja+1) plantas.

- Grado 3.º: Dos (baja+1) plantas.

3.2. Altura máxima de cornisa:

- Grado 2.º: Nueve con cincuenta (9,50) metros.

- Grado 3.º: Nueve con cincuenta (9,50) metros.

4. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

4.1. Edificabilidad neta sobre parcela:

- Grado 2.º: Uno con dos (1,2) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

- Grado 3.º: Un (1) metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de parcela.

4.2. La edificabilidad resultante del punto anterior ha sido calculada de la forma que se regula en las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Villanueva del Arzobispo.

5. Condiciones de composición de las fachadas.

5.1. Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

5.2. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

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

5.4. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como fachadas, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

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

5.6. No se admiten vuelos sobre la calle o espacios libres públicos que sean distintos de los aleros, cornisas, marquesinas y anuncios, con sujeción a las condiciones establecidas en el artículo Regulación de los cuerpos salientes en fachada, art. 4.6.18 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Villanueva del Arzobispo.

CAPITULO 6

Condiciones particulares de la zona dotacional

Artículo 60. Denominación e Identificación.

Comprende esta zona el área calificada como dotacional, en el plano de «Zonificación. Gestión».

Artículo 61. Condiciones de uso.

1. En las parcelas calificadas como dotacional sin tener asignado un uso pormenorizado, podrá disponerse cualquiera de los señalados en el punto 5.5.1 del del Capítulo 5.5. Uso Dotacional del las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Villanueva del Arzobispo.

Artículo 62. Condiciones de la edificación.

1. Alineación exterior y retranqueos.

Las edificaciones se retranquearán cinco (5) a linderos frontal, según lo grafiado en el plano «Red Viaria. Planta General».

2. Alturas.

La altura de la edificación no superará las dos (2) plantas con un máximo de nueve con cincuenta (9,50) metros, medidos hasta la intersección de la cara superior del último forjado con el plano de fachada del edificio.

Artículo 63. Otras condiciones.

Cada parcela deberá disponer de una dotación de aparcamiento, en cuantía mínima, de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados edificados, o una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad en caso de que el uso implique concentración de personas.

CAPITULO 7

Condiciones particulares de la zona espacios libres

Artículo 64. Denominación e Identificación.

Comprende esta zona el área calificada como espacios libres, en el plano de «Zonificación. Gestión».

Artículo 65. Condiciones de uso.

1. En las parcelas calificadas como Espacios Libres, se corresponden con Zona Area Ajardinada.

Artículo 66. Condiciones de las áreas ajardinadas.

1. Será de aplicación lo establecido en el Capítulo 5.6: Espacios libres públicos. Contenido en las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Villanueva del Arzobispo.

2. Particularmente, en estas zonas se permite la compatibilidad con el uso de Servicios Infraestructurales.

Jaén, 9 de marzo de 2006.- El Delegado, Manuel López Jiménez.

RESOLUCION de 12 de abril de 2006, de la Delegación Provincial de Sevilla, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con la Modificación de la Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Alanís (Sevilla) (Expte. SE-379/05).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.1.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta Delegación Provincial hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, adoptada en su sesión de fecha 31 de marzo de 2006, por la que se suspende la Modificación de la Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Alanís (Sevilla).

TEXTO DE LA RESOLUCION

«Visto el proyecto de Modificación de la Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Alanís (Sevilla), así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

Vistos la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás legislación urbanística aplicable.

HECHOS

Primero. El proyecto urbanístico de referencia tiene por objeto la modificación de las ordenanzas de regulación de los usos industrial y residencial del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Alanís, aprobado definitivamente por resolución de la Comisión Provincial Urbanismo de Sevilla de fecha 16 de diciembre de 1992.

Segundo. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero. En el expediente consta el informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes que establece que lo establecido por el presente proyecto urbanístico no debe suponer una disminución de la línea de no edificación de la carretera SE-162, de Alanís a San Nicolás del Puerto.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente proyecto urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/02, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.