

mos y anularse su nombramiento por acuerdo del Pleno del Consejo, en virtud de expediente incoado al efecto.

Cuando el nombramiento de Presidente de Honor del Consejo Andalúz recaiga en un Gestor Administrativo en situación de ejerciente, podrá concurrir, con voz pero sin voto, a las sesiones que celebre el Pleno del Consejo, siempre que la mayoría de los miembros integrantes de este así lo acuerde.

Artículo 34.º Los nombramientos de Presidentes y Consejeros de Honor del Consejo Andalúz de los Colegios Oficiales de Gestores Administrativos, habrán de ser acordados por el Pleno del mismo, previo expediente que podrá promoverse a propuesta de su Presidente o de cinco miembros del Pleno.

Por el Consejo se llevará un libro de honores y recompensas en el que figurará el acuerdo y méritos que justifiquen el nombramiento.

CAPITULO VII

Procedimiento de modificación de estatutos y extinción del consejo

Sección 1.ª Modificación de Estatutos

Artículo 35.º. De la modificación de estatutos.

Los presentes Estatutos podrán modificarse a propuesta de la Junta General de uno de los Colegios de su ámbito territorial o del Pleno de Consejeros del Consejo Andalúz de Colegios Oficiales de Gestores Administrativos.

El procedimiento de modificación de los Estatutos requerirá la elaboración de una propuesta redactada por una Comisión integrada por un representante de cada Colegio, cuya propuesta habrá de ser informada preceptivamente por la Comisión Ejecutiva del Consejo y aprobada por la mayoría de las Juntas de Gobierno de dichos Colegios y ratificada por sus respectivas Juntas Generales, mediante una convocatoria extraordinaria especialmente efectuada para esta finalidad.

La propuesta de modificación deberá ser ratificada igualmente por acuerdo del Pleno de Consejeros, que requerirá el quórum especial de votos favorables de Consejeros que representen, a su vez, más del cincuenta por ciento del censo de Gestores Administrativos de Andalucía.

Una vez efectuada la aprobación por el Pleno de Consejeros, la propuesta de modificación de Estatutos se remitirá, junto con el Informe que emita el Consejo General de los Colegios de Gestores Administrativos España, a la Consejería competente por razón de la materia, acompañada de la documentación establecida en el artículo 11 del Decreto 5/1997, por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Andaluces de Colegios Profesionales, a los efectos de calificación y para su posterior inscripción.

Sección 2.ª Disolución y extinción del Consejo

Artículo 36.º. Requisitos.

El Consejo podrá disolverse por decisión del propio Consejo y a propuesta de todos los Colegios Oficiales de Gestores Administrativos integrados en su ámbito territorial.

Artículo 37.º. Procedimiento.

Para la disolución del Consejo, a iniciativa del mismo, se requerirá acuerdo del Pleno de Consejeros convocado al efecto, con el voto favorable de Consejeros que

representen, a su vez, más del cincuenta por ciento del censo de Gestores Administrativos de Andalucía.

Para la disolución del Consejo a iniciativa de todos los Colegios miembros, se requerirá la petición formulada por las Juntas Generales, en la forma prevista para la modificación de los Estatutos.

En todo caso, la extinción del Consejo deberá estar precedida por la audiencia de todos los Colegios afectados, para que se manifiesten sobre la misma mediante sus Juntas Generales.

El acuerdo de extinción será elevado a la Consejería competente por razón de la materia, para que se proceda en la forma determinada por los artículos 9 de la Ley 6/1995, de 29 de diciembre, que regula los Consejos Andaluces de Colegios Profesionales y el artículo 10 del Decreto 5/1997, de 14 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Andaluces de Colegios Profesionales.

Artículo 38.º Efectos.

En el caso de disolución del Consejo y extinción de su personalidad jurídica, se dará a su patrimonio el destino más adecuado a los fines y competencias de los Colegios que lo integraban, procediéndose a la oportuna partición de bienes para la correspondiente liquidación y adscripción a dichos Colegios afectados.

Disposición Adicional única. El Consejo Andalúz de Colegios Oficiales de Gestores Administrativos elaborará y aprobará unos Reglamentos de Régimen Interior, de Régimen Deontológico y de Honores y Recompensas, que desarrollen estos Estatutos y contemplen la normativa de obligado cumplimiento, tanto autonómica, como estatal, así como la proveniente del Consejo General de los Colegios Oficiales de Gestores Administrativos de España. El Reglamento deberá sustentarse en las específicas características y funciones de la profesión de Gestor Administrativo.

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

RESOLUCIÓN de 28 de agosto de 2007, de la Delegación Provincial de Jaén, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-241-06, por el que se aprueba definitivamente la Modificación de las NN.SS. Polígono Industrial «Las Viñas» de Jimena (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 17 de abril de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-241-06, por el que se aprueba definitivamente a reserva de la subsanación de deficiencias, la Modificación de las NN.SS. Polígono Industrial «Las Viñas» de Jimena (Jaén).

- Resolución del Delegado Provincial de Obras Públicas y Transportes de Jaén por la que se ordena el registro y publicación de la Modificación de las NN.SS. Polígono Industrial «Las Viñas» de Jimena (Jaén) (Anexo I).

- Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo II).

Resolución de 17 de abril de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-241-06, por el que se aprueba definitivamente a reserva de la subsanación de deficiencias la Modificación de las NN.SS. Polígono Industrial «Las Viñas» de Jimena (Jaén).

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, legalmente constituida en sesión ordinaria de fecha 17 de abril de 2007, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la formulación de Modificación de las NN.SS. Polígono Industrial «Las Viñas», así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Jimena, y elevado a este órgano colegiado a los efectos previstos el art. 31.2 B de la Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 13.2 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, 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 acuerdo con los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

1.º Tramitación.

El Ayuntamiento de Jimena, con la debida observancia de la normativa reguladora del régimen local ha tramitado el presente expediente, el cual se inicia mediante el preceptivo acuerdo de aprobación inicial, adoptado con fecha 7.7.2006 previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitido por los servicios municipales. Sometido el mismo a información pública por plazo de un mes mediante anuncios insertados en el BOP, en un diario de difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, no se recibe alegación alguna.

Posteriormente, el Ayuntamiento Pleno, acuerda con fecha 16.10.2006 la aprobación provisional, 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.

2.º Propuesta.

Se trata de reclasificar unos terrenos actualmente «no urbanizables» sin protección específica y transformarlos urbanísticamente en suelo urbanizable ordenado de uso industrial.

La titularidad de los terrenos es municipal y el sector que se delimita se sitúa al oeste de la localidad, forma una poligonal con una superficie de 55.223 m².

Discurre al Sur una línea eléctrica que se utilizará para acometida del sector, el agua potable llega hasta la almazara y desde allí se realizaría la acometida al sector. Para el saneamiento y depuración se construirá una depuradora en la zona más baja del polígono y las aguas ya depuradas se verterán al arroyo colindante.

El esquema del viario es sencillo; acceso por la carretera y establecimiento de una vía de servicio paralela a la misma. Entre las dos vías se sitúa la zona verde reglamentaria. Se diseña un vial interior cerrado de circulación que da acceso a todas las parcelas.

Se prevén 173 plazas de aparcamiento públicas en los espacios libres de circulación y el resto hasta completar el mínimo reglamentario de 1 cada 100 m² de techo, en el interior de las parcelas industriales (2).

Cesiones:

Espacios de dominio y uso público: 7.622 m² > 5.522,3 (10% de 55.223).

Equipamiento deportivo: 2.550 m² > 2.208 (4% de 55.223)

Según la LOUA (art. 17) para uso industrial, las cesiones no pueden ser inferiores de forma global a 14 m² cada 100 m² de techo; $14 \times 38.127,90/100 = 5.337,9 \text{ m}^2$

La cesión global que se propone al sector es muy superior a la mínima de la LOUA.

El aprovechamiento medio del sector que se corresponde lógicamente con el del Área de reparto al ser un único sector es (según cuadro de Pág. 18 de la Memoria) de 1.10 m²/m² (edificabilidad neta)

La edificabilidad máxima es de 38.122,70

Resultaría, Aprovechamiento medio = $38.127,90/55.223 = 0.69 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Se establecen las Ordenanzas reguladoras Particulares del Sector de uso característico:

Industrial.

Parcela mínima: 300 m².

Ocupación máxima: 100%.

Retranqueo (opcional): 5 m.

Fachada mínima: 12 m.

Fondo mínimo: 20 m.

Altura máxima: 8 m en naves y 7 m con dos plantas en zonas representativas.

El estudio económico establece un presupuesto de contrata de 917.232,00 euros.

Se desarrollará su ejecución en una sola etapa.

3.º Justificación.

Las NN.SS. de Jimena no contemplan la inclusión de suelo apto para urbanizar (urbanizable), el único suelo industrial previsto lo constituyen dos unidades de ejecución en suelo urbano de difícil desarrollo según la Memoria del documento que por otra parte se encuentran contiguas al casco urbano. También existen dos pequeñas zonas industriales ya colmatadas correspondientes a dos almazaras.

4.º Valoración.

La modificación desde el punto de vista técnico está justificada y cumple con el articulado de la LOUA y Reglamento de Planeamiento así como con las NN.SS. vigentes.

Respecto del Aprovechamiento, no hay posibilidad de comparación con Sectores o Áreas ya que no hay suelo apto para urbanizar en el Municipio y la edificabilidad del Sector es inferior a la máxima que indica la LOUA en su artículo 17

La propuesta es valorada positivamente, si bien se tendrá en cuenta lo siguiente:

Deben cumplirse los condicionados que establecen la Declaración de Impacto Ambiental y el Informe vinculante del Servicio de Carreteras de la Delegación de Obras Públicas y Transportes

Se debe corregir en la ficha urbanística la superficie de cesión correspondiente al uso deportivo-social-comercial (cambiar 1.720,46 m² por 2.550,00 m²)

Se debe completar el número de plazas de aparcamiento público desde 173 hasta los 190 exigidos por el artículo 17 de la LOUA.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.º Competencia.

El órgano competente para resolver este procedimiento es la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículos 31.2.B de la Ley

7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual establece que corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Transportes: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal que debe entenderse en relación con el artículo 10 del mismo cuerpo legal que define el alcance de la ordenación estructural y que es desarrollada por el art. 13.2 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, 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, el cual residencia en Sección Urbanismo de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo el ejercicio de la mencionada competencia, excepto en el caso de aprobación definitiva de Planes Generales de Ordenación Urbanística de municipios de mas de 100.000 habitantes, en cuyo caso la competencia será ejercida por la titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

2.º Procedimiento.

El procedimiento aplicable para la formulación y aprobación del presente instrumento de planeamiento viene establecido por los artículos 32 y 33 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3.º Tramitación.

La tramitación del expediente analizado cabe entenderla ajustada a las exigencias contenidas en la Ley 7/2002 así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria, y en lo que le sea compatible, en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley.

4.º Documentación.

La documentación administrativa y técnica que obra en el expediente cabe entenderla básicamente ajustada, con carácter general, a los requerimientos establecidos por los artículos 19 y 32 de la Ley 7/2002 y concordantes del Real Decreto 2159/1978.

Vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa urbanística de aplicación, en plazo para resolver y notificar, previas las deliberaciones y consideraciones expuestas, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, y de conformidad con el artículo 33 de la citada Ley 7/2002,

HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la Modificación de las NN.SS. Polígono Industrial «Las Viñas», del municipio de Jimena, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias señaladas en la parte expositiva de esta Resolución, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias apreciadas.

2.º Indicar al Ayuntamiento que deberá elaborar un documento técnico que, de forma coherente, integre los contenidos aprobados y las subsanaciones efectuadas conforme a la presente Resolución, el cual deberá ser sometido a la correspondiente aprobación por parte del Ayuntamiento Pleno y consecuentemente diligenciado.

3.º Se autoriza al Vicepresidente Segundo de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación de las deficiencias señaladas, se proceda a ordenar su registro y publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, dando cuanta a esta Comisión en la siguiente sesión que se celebre.

4.º Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados.

Contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer 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 o publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 24.3 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, 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. Jaén, 25 de abril de 2007.- El Secretario de la Comisión, Ignacio J. Ahumada Lara; Vº Bº El Vicepresidente 2.º de la Comisión, Manuel López Jiménez.

ANEXO I

Expediente: 10-241-06 Modif. Puntual NNSS polígono industrial en paraje «Las Viñas».

Asunto: Cumplimiento de Resolución.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 17 de abril de 2007 se adoptó el siguiente acuerdo:

Resolución de 17 de abril de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-241-06, por el que se aprueba definitivamente a reserva de la subsanación de deficiencias la Modificación de las NN.SS. Polígono Industrial «Las Viñas» de Jimena (Jaén).

Vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa urbanística de aplicación, en plazo para resolver y notificar, previas las deliberaciones y consideraciones expuestas, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, y de conformidad con el artículo 33 de la citada Ley 7/2002,

HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la Modificación de las NN.SS. Polígono Industrial «Las Viñas», del municipio de Jimena, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias señaladas en la parte expositiva de esta Resolución, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias apreciadas.

2.º Indicar al Ayuntamiento que deberá elaborar un documento técnico que, de forma coherente, integre los contenidos aprobados y las subsanaciones efectuadas conforme a la presente Resolución, el cual deberá ser sometido a la correspondiente aprobación por parte del Ayuntamiento Pleno y consecuentemente diligenciado.

3.º Se autoriza al Vicepresidente Segundo de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación de las deficiencias señaladas, se proceda a ordenar su registro y publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, dando cuanta a esta Comisión en la siguiente sesión que se celebre.

4.º Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados.

Vista la documentación aportada por el Ayuntamiento de Jimena con fecha 23 de agosto de 2007, una vez notificada la Resolución de 17 de abril de 2007 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, y sobre la base del informe favorable elevado por el Servicio de Urbanismo, según el cual se considera que se han subsanado las deficiencias indicadas en la Resolución,

El Delegado Provincial y Vicepresidente segundo de la CPOTU

RESUELVE

Ordenar el registro y publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de la Modificación de las NN.SS. Polígono Industrial «Las Viñas», del Municipio de Jimena, de conformidad con lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002.

Quedando consecuentemente Aprobada Definitivamente la presente innovación con fecha 17 de abril de 2007.

Jaén, 28 de agosto de 2007.- El Delegado, Rafael Valdivielso Sánchez.

ANEXO II

ORDENANZAS

TÍTULO IX

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 119. Definición y delimitación.

Dentro de la categoría que la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA en adelante), establece para esta clase de suelo, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Jimena (asimilables a un Plan General de Ordenación Urbanística según la Disposición Transitoria cuarta apartado 30 de la LOUA), establece dentro de su término municipal la de suelo urbanizable ordenado, mediante la delimitación de un sector de uso industrial de iniciativa y desarrollo público.

El suelo urbanizable ordenado queda integrado por los terrenos que forman el sector en el que el Plan establece directamente la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

Cualquier nueva incorporación de suelo urbanizable distinta categoría al ordenado, de entre las legalmente previstas, requerirá la innovación del planeamiento, teniendo el carácter de revisión parcial, siempre que no conlleve una alteración integral de la ordenación establecida por estas normas.

Artículo 120. Régimen del suelo urbanizable ordenado.

1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 51 de la LOUA, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la LOUA, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 50 de la citada Ley.

d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento.

2. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en esta Ley, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

3. No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo anterior. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo 55 de la LOUA.

TÍTULO X

POLÍGONO INDUSTRIAL SUO-I

Las condiciones de desarrollo del sector de suelo urbanizable ordenado industrial (SUO-I) serán las establecidas en las correspondientes ordenanzas.

A continuación se fija en las siguientes ordenanzas un resumen de las principales determinaciones en cuanto a condiciones de desarrollo y ordenación edificatoria.

Condiciones del desarrollo SUO-I.

Polígono Industrial Jimena

Clase del suelo: Urbanizable ordenado.

Instrumentos de desarrollo: Proyectos de urbanización.

Plazos: P. de urbanización: 2 años (desde la aprobación del planeamiento general).

Superficie total del sector: 55.223 m².

Objetivos: Dotar al municipio de un Polígono Industrial en el que puedan tener cabida determinadas actividades industriales.

Usos:

Global característico: Industrial.

Compatibles: Dotaciones y Equipamientos públicos. Almacén. Comercial.

Usos incompatibles: residencial, excepto viviendas para guarda.

Edificabilidad neta: 1.10 m²/m².

Ocupación de parcela: 100%.

Aprovechamiento medio: 0.69 U.A.

Parcela mínima: 300 m².

Retranqueo: Opcional 5 m.

Reservas mínimas para dotaciones locales públicas

Espacio libres: 7.622 m².

Equipamiento deportivo, comercial y social: 2.550 m².

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO I

Disposiciones de carácter general

Sección 1.ª Naturaleza y ámbito de aplicación

Artículo 1. Las ordenanzas reguladoras de la edificación y usos del suelo que se presentan a continuación serán de aplicación al sector de suelo urbanizable ordenado de uso industrial denominado SUO-I, que corresponde a una superficie de 55.223 m² en el Municipio de Jimena.

En consecuencia, tiene por objeto la Ordenación de su territorio y la fijación de la facultades del derecho de propiedad de los predios comprendidos en su ámbito, completando y desarrollando, para este tipo de suelo, las disposiciones establecidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA en adelante) y Normas Subsidiarias del Planeamiento vigentes en el término municipal, asumiéndose las determinaciones contenidas en los distintos documentos que lo componen, según el desarrollo explicativo en los mismos.

Artículo 2. En la redacción de las presentes ordenanzas se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente andaluza y estatal entre la que se incluyen Reglamentos que la desarrollan y determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias de Jimena.

Sección 2.ª Documentos e interpretación

Artículo 3. La regulación del suelo urbanizable ordenado industrial está compuesta por una serie de documentos que a continuación se citan y que, a dicho efecto lo integran:

a) La Memoria compuesta por Memoria Informativa y Memoria Justificativa en la que se recogen las condiciones de análisis urbanístico y se expresa y justifican los criterios para la adopción de las determinaciones que se establecen. Es un documento interpretativo en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones.

b) Las presentes Ordenanzas Reguladoras que constituyen el Documento a específicamente normativo, en donde se establece la regulación urbanística del Polígono

no de Jimena prevaleciendo sobre los restantes Documentos.

c) Los Planos de Información en los que se expresa gráficamente las características actuales, físicas y urbanísticas del Sector. Tiene carácter descriptivo de la situación actual, fundamentando las propuestas de ordenación.

d) Los Planos de Ordenación en los que se expresan gráficamente las determinaciones sustantivas, teniendo carácter preceptivo.

e) El Plan de Etapas, de carácter preceptivo, en el que se determinan el orden temporal y territorial de la ejecución del Polígono.

f) El Estudio Económico-Financiero, en el que se evalúa económicamente la ejecución de las obras de urbanización y servicios a implantar previstas en el Polígono Industrial. Sus especificaciones son orientativas y el volumen total de inversión previsto se ajustará en el Proyecto de Urbanización.

Artículo 4. Además de la aplicación de los anteriores criterios interpretativos, en caso de discordancia entre los documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo. En caso de discrepancia entre documentos escritos primará siempre el texto de las Normas Urbanísticas.

En las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el menor, salvo que del texto se desprendiere una interpretación en sentido contrario.

Artículo 5. Las Normas Urbanísticas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades para el desarrollo de la nueva zona industrial. En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación para equipamiento comunitario.

Sección 3.ª Terminología de conceptos

Artículo 6. En relación a las definiciones de terminología empleada en las presentes Ordenanzas, se seguirán las contempladas en el resto de normativa que integran estas normas subsidiarias, y además, las siguientes definiciones conceptuales:

Bloque o edificio representativo: Son aquellas construcciones destinadas a despachos, oficinas, salas de recepción, conferencias, exposiciones, laboratorios y en general, todas las que dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.

Construcciones e instalaciones accesorias: Son todas aquellas construcciones que necesitan una industria para su adecuado funcionamiento, tales como chimeneas, depósitos elevadores, torres de refrigeración, canteras, etc.

Espacios comunes: Como integrante de los Sistemas Generales, se consideran espacios comunes del ámbito del Polígono:

a) Zonas Verdes de uso público.

b) Centros comunales, que corresponden a las zonas reservadas a edificios considerados de uso público.

c) Red viaria, en la que se incluyen a los espacios dedicados a aparcamiento, situados a los lados de las calzadas, fuera de los correspondientes de las parcelas, y los espacios establecidos en el polígono para tal fin.

Sección 4.ª Vigencia del plan

Artículo 7. En el ámbito del Polígono Industrial y en lo no previsto en estas Ordenanzas Reguladoras, serán

de aplicación las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Jimena, y cuantas otras disposiciones legales le sean de aplicación.

Artículo 8. Cualquier alteración del contenido de estas ordenanzas deberá ajustarse a lo previsto en el art. 25 de la LOUA (ordenanzas municipales de edificación y urbanización).

CAPÍTULO II

Régimen urbanístico del suelo

Sección 1.ª Estructura urbanística

Artículo 9. A los efectos de la Ordenación Urbanística, el territorio del Polígono industrial se estructura en razón a la clasificación urbanística del suelo y por medio de la definición de sus estructuras general y orgánica, según la división en zonas de distinta calificación para la regulación del uso e intensidad de la edificación y la determinación de sus sistemas generales, conforme se especifica en el presente Capítulo.

Artículo 10. Los terrenos comprendidos en el ámbito de aplicación del Polígono Industrial están clasificados en las Normas Subsidiarias del Planeamiento como suelo Urbanizable ordenado, y su delimitación se refleja en el Plano de zonificación, estructura urbanizable, constituyendo una unidad urbanística a desarrollar.

Cuando, en ejecución del planeamiento, los terrenos lleguen a disponer de los elementos de urbanización previstos en estas Ordenanzas, tendrán la consideración de suelo urbano. Su superficie total y real se ajustará, proporcionalmente a las que aquí se indican, tras el exacto levantamiento topográfico previo al Proyecto de Urbanización.

Sección 2.ª Calificación del suelo

Artículo 11. Según su destino, el suelo incluido en el Polígono Industrial se califica en:

- a) Red viaria.
- b) Espacios libres de dominio y uso público.
- c) Reserva de suelo para equipamientos comunitarios, deportivos, sociales y comerciales.
- d) Espacios destinados a edificaciones según un uso global industrial, sin perjuicio de los usos pormenorizados que se señalan en la Sección 5 del presente Capítulo.

Sección 3.ª Definición de usos

Artículo 12. Se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución, con las únicas limitaciones que se deriven de la aplicación de la normativa de protección ambiental vigente. Toda actividad o actuación, que se encuentre en alguno de los Anexos de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y de la Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, debe ser sometida al procedimiento de prevención ambiental correspondiente, siéndole asimismo aplicable lo dispuesto en los Reglamentos de desarrollo de la primera.

Se incluye también en esta definición los almacenes de primeras materias que requieran para su uso transformaciones ulteriores de los productos semifabricados y acabados locales anejos dedicados a la exposición y guardada de maquinaria.

En el uso industrial de este Polígono se incluyen las siguientes categorías:

a) Pequeña industria no molesta para la vivienda. Dispondrá de maquinaria o aparatos movidos a mano o por motores de pequeña potencia, que no produzcan molestias exteriores, ni ruidos, emanaciones o peligros especiales. Serán en general de carácter industrial o familiar. Se trata de las permitidas en Suelo Urbano.

b) Industria compatible con la vivienda: Es la que por sus condiciones de instalación y producción no causa inconvenientes, riesgos ni molestias a las viviendas en cuanto a sus vertidos, olores, humos, ruidos, almacenaje y medios de transporte.

Serán en general talleres o pequeñas industrias con molestias tolerables o permisibles, según su situación con respecto a la vivienda.

Se trata de las permitidas en Suelo Urbano salvo en el denominado Casco Histórico.

c) Industria ligera o de servicios:

- Se incluyen en este grupo los servicios, talleres y distribuidoras de maquinaria.

- Industrias que presenten incomodidad para las viviendas colindantes.

- Zonas donde exista una mezcla de usos.

- Que a su vez represente utilidad al público su proximidad.

- Que no sea nociva o peligrosa.

- Que no se instalen elementos estructurales que afecten a la Ordenación estética.

Se trata de las permitidas en Suelo Residencial de Tolerancia Industrial.

d) Almacenes: Dedicados a la guarda, distribución y conservación de materiales o artículos.

Deberán tener regulada su localización en función de los materiales almacenados, de las dimensiones de las instalaciones y de sus necesidades de accesibilidad.

Se permiten en todo el suelo urbano a excepción del Casco Histórico.

e) Industria pesada. Se trata de aquellas actividades industriales fabriles que por su naturaleza deban localizarse fuera del casco urbano. Su localización quedará condicionada al trámite de protección ambiental correspondiente, así como al informe previo preceptivo indicado en el art. 119 de esta normativa.

Artículo 13. Se considera uso de vivienda al destinado a albergar a personas para el desarrollo de actividades domésticas.

Artículo 14. Se considera como uso comercial el correspondiente al suministro de mercancías al público, mediante ventas al pormenor, incluso ventas de comidas y bebidas para consumo en el local o prestación de servicios a los particulares.

Artículo 15. Se considera uso deportivo al conjunto de actividades destinadas a la práctica deportiva y al desarrollo de la cultura física.

Artículo 16. Se define como uso socio-cultural y de servicios al conjunto de actividades de carácter público y social, tales como sanitario, asistencia, administrativo, cultural, servicios urbanos, etc.

Artículo 17. Se consideran áreas libres de dominio y uso público al conjunto de espacios habilitados para tal fin y destinados a áreas de esparcimiento y recreo.

Artículo 18. Se consideran viarios, al conjunto de espacios destinados a la circulación rodada, peatonal y de estacionamiento de vehículos anexos a la red viaria.

Sección 4.ª Clases de usos

Artículo 19. Se establecen las siguientes clases de usos:

a) Uso exclusivo: Aquel que ha de implantarse como único en la parcela.

b) Uso dominante: Aquel cuya implantación es mayoritaria en la parcela.

El uso predominante en este polígono es el industrial en los términos del art. 12 de las presentes Ordenanzas.

c) Uso compatible. Aquel que puede coexistir con el uso dominante.

No se definen en el Polígono parcelas con usos exclusivos.

Tendrá la consideración de uso dominante, el definido en el plano del documento de revisión parcial denominado «Zonificación» para cada parcela.

Son usos compatibles los definidos en la norma 2.7 de las Normas Subsidiarias vigentes, a excepción del uso exclusivo residencial y oficinas que deberán cumplir las siguientes condiciones:

Residencial unifamiliar: Unida a establecimientos industriales, destinados a personal de vigilancia y conservación, pudiendo destinarse a este fin no más del 10% de la parcela bruta.

Oficinas: Ligadas a las industrias, pudiendo destinarse a este fin no más del 30% de la parcela bruta.

Sección 5.ª Usos pormenorizados

Artículo 20. Deducidas las superficies destinadas a espacios libres, zonas verdes, así como las reservas de suelo destinadas a equipamientos, los terrenos que resulten de la parcelación tendrán la consideración de edificables con un uso industrial dominante siendo compatibles los definidos en el art. 19.

Artículo 21. Como zona destinada a espacios libres de dominio y uso público, se reserva las zonas graficadas en el plano de Zonificación, situadas en los límites sur y este del polígono con una superficie de 7.622 m².

Artículo 22. Como zona de reserva destinada a parque deportivo se dispone de una parcela, situada en la parte noroeste del Polígono en el margen de un arroyo y junto a una de las vías previstas para una posible ampliación futura. Tiene una superficie según planimetría, siendo el total del deportivo, comercial y social de 2.550 m².

Artículo 23. La dotación para equipamiento comercial, se sitúa en una parcela localizada en el límite norte del polígono. Tiene una superficie según planimetría, siendo el total del deportivo, comercial y social de 2.550 m².

Artículo 24. El equipamiento social se localiza igualmente junto al comercial.

Tiene una superficie según planimetría, siendo el total del deportivo, comercial y social de 2.550 m².

Artículo 25. El resto de la superficie no reservada para los fines anteriores ni destinada a uso industrial, constituirá los viales, Acerados y estacionamientos del polígono y servirá de soporte a las obras de infraestructura y urbanización.

Artículo 26. La localización precisa de los terrenos destinados a los usos pormenorizados expuestos en el art. 20 y siguientes de la presente Sección, se puede apreciar en el Plano de Zonificación.

Sección 6.ª Edificaciones y usos existentes

Artículo 27. Las edificaciones y usos existentes asentados con anterioridad a la entrada en vigor de estas ordenanzas, y que no se ajusten a las determinaciones del mismo, quedarán fuera de Ordenación a todos los efectos previstos en la legislación vigente.

Sección 7.ª Estudios de detalle

Artículo 28. Se podrán formular Estudios de Detalle, que abarquen manzanas completas o conjunto de parcelas con superficie total superior a 3.000 m² y cuya finalidad sea la adaptación o reajuste de alineaciones o rasantes y/o la ordenación de volúmenes fijados en estas Normas Urbanísticas.

Será obligatoria su formulación en todos aquellos casos en que el Proyecto de Edificación sobre la manzana o parcela, antes citadas no contemple la totalidad del aprovechamiento o edificabilidad fijada en este Sector.

Las vías o espacios libres interiores que se abran como consecuencia de los Estudios de Detalle, tendrán carácter privado a todos los efectos, serán parte integrante de la parcela y se autorizarán siempre y cuando no suponga perjuicio para los predios colindantes.

Sección 8.ª Parcelaciones

Artículo 29. Se establece una parcelación conforme a las determinaciones de la Ley del Suelo, reglamentos que la desarrollan y Normas Subsidiarias del Planeamiento de Jimena. Su carácter es preceptivo en lo que se refiere a las parcelas dotacionales, sin perjuicio de lo establecido en los arts. 28, 30 y 32 de las presentes Normas.

Artículo 30. El Excmo. Ayuntamiento, en acto propio o a instancia de parte, podrá elaborar, admitir y someter a la tramitación correspondiente, otras parcelaciones, siempre que no se opongan a las determinaciones escritas o gráficas de estas Normas Subsidiarias.

Dichas parcelaciones comprenderán, al menos manzanas completas y fijarán para el aprovechamiento de las parcelas resultantes los mismos aspectos que estas ordenanzas fijan para la parcelación que se propone, debiendo presentar todas las parcelas resultantes acceso directo a los viales definidos.

Artículo 31. Las parcelas dotacionales resultantes de la parcelación que se incluye en este Sector o de cualquier otra igualmente aprobada, tendrán carácter indivisible y así constará en los títulos e inscripciones registradas a los efectos previstos por la Ley.

Artículo 32. Las parcelas resultantes de la parcelación aprobada, se pueden agrupar dentro de su manzana, entendiéndose la parcela resultante como una sola a los efectos de estas Ordenanzas, requiriendo la agrupación la correspondiente Licencia Municipal.

Sección 9.ª Proyectos de urbanización

Artículo 33. La realización material de las determinaciones del presente Sector, se llevará a cabo mediante Proyectos de Urbanización y constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las previsiones en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de aguas, alcantarillado, etc.

Artículo 34. El contenido, limitaciones, elaboración y aprobación de los Proyectos de Urbanización se ajustarán a las prescripciones contenidas en la LOUA y Reglamentos de Planeamiento y de Gestión Urbanística, así como al resto de ordenanzas contenidas en las NN.SS. de Jimena.

Artículo 35. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, Proyectos de Obras Ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de este Polígono, pudiendo referirse a obras parciales o pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, pavimentación, ajardinamiento, saneamiento local y otras similares.

Sección 10.ª Proyectos de edificación

Artículo 36. Los proyectos de edificación sobre parcelas se redactarán de acuerdo con las determinaciones de las presentes Ordenanzas y de las Normas Subsidiarias del Planeamiento.

Artículo 37. Además de las prescripciones generales, se deberá cumplir lo siguiente:

1. Pertenecer la parcela a la Parcelación comprendida en los planos de ordenación, o a otra legalmente aprobada.

2. Presentación de Proyecto suscrito por Técnico o Técnicos competentes, visado por el correspondiente Colegio Oficial.

Artículo 38. En tanto no se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, no se podrán edificar ni levantar otras instalaciones salvo las de carácter provisional.

No obstante ello, previa aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente, se podrá solicitar licencia de edificación, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 54.3 de la LOUA.

Sección 11.ª Gestión del polígono

Artículo 39. Para la ejecución de las determinaciones del Polígono Industrial, se considera su ámbito territorial, como un único Polígono de Actuación, a todos los efectos legales relativos a la gestión del Planeamiento.

Artículo 40. La ejecución del Polígono delimitado se realizará por iniciativa pública municipal sin necesidad de ser gestionado por un sistema de gestión en concreto, salvo que no se produzca la adquisición total de los terrenos por parte del Ayuntamiento, en cuyo caso se establecerá el sistema de compensación, cooperación o expropiación dependiendo del acuerdo al que pueda llegarse con el propietario afectado.

Artículo 41. El plazo de ejecución de la totalidad de las previsiones del Polígono será de dos años, a contar desde la aprobación definitiva de estas ordenanzas.

CAPÍTULO III

Normas de urbanización

Sección 1.ª Condiciones generales de urbanización

Artículo 42. Las Normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a todas las obras de Urbanización que se realicen en el ámbito del Polígono Industrial.

Artículo 43. Con carácter general, las obras incluidas en los Proyectos de Urbanización se ajustarán a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Jimena.

Artículo 44. En todo lo no especificado en las Normas Subsidiarias, así como en el presente Capítulo, será de aplicación las disposiciones generales vigentes.

Sección 2.ª Red viaria

Artículo 45. Las características de la red viaria, en cuanto al trazado en planta y perfil, anchura total de vía, aceras y calzada de circulación, se ajustará a lo establecido gráficamente en los Planos de Ordenación alineaciones y rasantes, perfiles longitudinales, red viaria y perfiles transversales.

Artículo 46. El firme de la calzada será del tipo flexible con capa de rodadura en mezcla bituminosa en caliente o fría.

El dimensionamiento estructural del pavimento de calzada, se realizará teniendo en cuenta lo dispuesto en la Instrucción de Carreteras y en el Pliego PG3/75 para un tipo de tráfico pesado tipo T-3.

La sección transversal de las calzadas presentará pendiente hacia los dos laterales, constituyendo la línea de agitas la intersección la calzada con el acerado o apareamiento.

Artículo 47. El pavimento de aceras estará constituido por sub-base de zahorra, base de hormigón y solería hidráulica antideslizante.

Artículo 48. El firme de aparcamiento estará constituido por base de zahorras y pavimento de hormigón o adoquinado con piezas de hormigón prefabricado.

Artículo 49. Los encintados de aceras, estarán constituidos por bordillo de las líneas de aguas con doble hilada de adoquín granítico o pieza prefabricada de hormigón.

Los bordillos de separación entre acera y áreas ajardinadas podrán ser de hormigón vibrado.

Artículo 50. Los pasos de peatones se proyectarán teniendo en cuenta el Decreto de Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Junta de Andalucía, Decreto 72/1992 de 5 de mayo.

Sección 3.ª Abastecimiento de agua

Artículo 51. El trazado en planta de la red de distribución de agua, así como el sistema de valvulería, bocas de riego e hidrantes contra incendios, se ajustará a lo grafado en el Plan de Ordenación red de agua potable.

Artículo 52. El dimensionamiento hidráulico de los diferentes elementos que integran el sistema de abastecimiento se realizará para un caudal punta de al menos 2 litros por segundo y hectárea, asegurando una presión

mínima de servicio en parcelas de 30 m.c.a., debiéndose comprobar el funcionamiento de la red en los supuestos contemplados en la Norma NBECPI/ 96.

Artículo 53. Las conducciones y piezas especiales serán de fundición dúctil con junta automática flexible o amianto cemento de 80 mm. de diámetro mínimo, alojadas en zanja sobre lecho de arena y relleno de material granular, situadas bajo el acerado.

Artículo 54. Las válvulas de cierre serán de compuerta con cuerpo de fundición dúctil, mecanismo de acero inoxidable y cierre de elastómero.

Artículo 55. Las bocas de riego serán de fundición gris con diámetro de 40 mm. y separación máxima entre ellas de 60 m.

Artículo 56. Los hidrantes contra incendios, serán de diámetro 80 mm. en fundición dúctil, tipo columna y separación máxima según el RD 786/2001 o subsidiariamente la NBE-CPT/96.

Artículo 57. Las acometidas a parcelas serán de polietileno de baja densidad, de 32 mm. de diámetro mínimo, con válvula de esfera alojada en arqueta de fundición gris.

Artículo 58. Las restantes características de los elementos de la red, así como su montaje e instalación se ajustará a lo previsto en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Aguas a Poblaciones del MOPU.

Sección 4.ª Red de alcantarillado

Artículo 59. El trazado en planta de la red de alcantarillado, así como el sistema de pozos de registro e imbornales se ajustará a lo grafado en el Plano de Ordenación red de alcantarillado, correspondiéndose con un sistema de evacuación del tipo unitario.

Artículo 60. El dimensionamiento hidráulico de las conducciones se realizará de forma que las velocidades de circulación queden comprendidas entre 3 y 0,6 m/s, y para los siguientes caudales de cálculo:

- Caudal aguas residuales: 2 l/s x Ha.
- Caudal aguas pluviales: el determinado por el método Racional de la 5.1- IC, para una lh de 30 mm/h y un coeficiente de escorrentía de 0,3.

El dimensionamiento estático-resistente de las canalizaciones se realizará L. d teniendo en cuenta el peso propio del conducto, sobrecarga de tierras y tráfico.

Artículo 61. Las canalizaciones serán de hormigón vibroprensado de sección circular, con enchufe de campana y junta elástica, diámetro mínimo de 300 mm. alojadas en zanja, sobre lecho de material granular y/u hormigón en masa, profundidad mínima de 1,20 metros medidos desde la generatriz superior de la tubería, pendiente mínima del 0,50% y situación bajo calzada en el centro de la misma.

Artículo 62: Los imbornales se dispondrán a ambos lados de las calzadas, en todas las esquinas y con separación máxima de 30 metros en el resto de vías.

Artículo 63. Los pozos de registro se dispondrán en todos los cambios de dirección y pendiente, con separación máxima entre ellos de 50 m.

Artículo 64. Las acometidas a parcelas se realizarán con tubería de idénticas características a las de la red general, diámetro de 200 mm. y pendiente mínima del 2%, disponiéndose en la línea de fachada un pozo de registro de 30 cm. de diámetro.

Artículo 65. Las restantes características de los elementos de la red, así como su montaje se ajustará a lo previsto en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento a Poblaciones del MOPU.

Sección 5.ª Red de energía en baja tensión

Artículo 66. El trazado en planta de la red de energía eléctrica en baja tensión, así como su sistema de conexión, se ajustará a lo grafado en el Plano de Ordenación red de energía eléctrica en baja tensión.

Artículo 67. El dimensionamiento de los diferentes elementos que integran la red de distribución en baja tensión, se realizará para una demanda de 125 w/m² y formando circuitos de cuatro conductores.

Artículo 68. La red de distribución se ejecutará subterránea, bajo el acerado, con conductor de aluminio unipolar aislado con polietileno reticulado para una tensión de 0,6/1KV, sección mínima de 50 mm² y formando circuitos de cuatro conductores.

Los conductores se alojarán en zanjas y se protegerán mediante tubos de PVC con diámetro de 140 mm., disponiéndose arquetas en los caminos de dirección, y con separación máxima de 40 m. en alineaciones.

Artículo 69. Las acometidas a parcelas se ejecutarán subterráneas desde los armarios de distribución hasta la caja general de protección de parcela.

Artículo 70. Las cajas generales de protección se emplazarán en la línea de parcela, alojadas en nichos de obra de fábrica.

Artículo 71. Las restantes características de la red de distribución de energía eléctrica en baja tensión, se ajustarán a lo previsto en el Reglamento técnico para Baja Tensión e Instrucciones complementarios, Reglamento sobre Acometidas Eléctricas, Reglamento de Verificaciones Eléctrica y Regularidad en el Suministro de Energía y Normas Particulares de la Cía Sevillana de Electricidad, SA.

Sección 6.ª Red de alumbrado público

Artículo 72. El trazado en planta de la red de alumbrado público y la disposición de los puntos de luz, se ajustará a lo grafado en el Plano de Ordenación red de alumbrado público.

Artículo 73. El cálculo luminotécnico de la instalación se realizará por el método de las curvas isolu, para una iluminación media comprendida entre 20 y 35 lux, coeficiente de uniformidad media de 0,5 y mínima de 0,30.

El dimensionamiento eléctrico de los diferentes elementos que integran el sistema se realizará según lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de baja tensión y sus Instrucciones complementarias.

Artículo 74. Los circuitos eléctricos estarán formados por conductores unipolares de cobre aislado con PVC, para una tensión de 0,6/1KV, sección mínima de

6 mm², y alojados en tubo rígido de PVC de 90 mm. de diámetro, en instalación subterránea bajo el acerado.

Artículo 75. Los báculos serán de chapa galvanizada con espesor mínimo de 3 mm., de uno o varios brazos y altura comprendida entre 10 y 12 m. Cada báculo dispondrá de un sistema de puesta a tierra, alojado en arqueta circular de 30 cm. de diámetro.

Artículo 76. Las luminarias serán de aluminio inyectado con equipo de encendido de doble nivel de iluminación incorporado y alto factor de potencia, grado de estanqueidad del sistema óptico mínimo de IP-SS y retractor de borosilicato.

Artículo 77. Las lámparas serán de vapor de sodio de alta presión y potencias comprendidas entre 70 y 250 w.

Artículo 78. El cuadro de maniobra y protección se dispondrá en la caseta de transformación. Siendo el sistema de encendido y apagado automático y del tipo horario programable.

Artículo 79. Las restantes características de los elementos de la red, así como su montaje e instalación se ajustará a lo previsto en el Reglamento electrotécnico de Baja Tensión, Instrucciones Complementarias y en la Instrucción de Alumbrado Público del MOPU.

Sección 7.ª Red de telefonía

Artículo 80. El trazado en planta de la red de telefonía, se ajustará a lo grafiado en el 4 Plano de Ordenación red de telefonía.

Artículo 81. La red de telefonía se dimensionará de forma tal que sea ampliable, estimándose necesario una demanda de dos acometidas por parcela.

Artículo 82. Las canalizaciones serán de PVC con diámetro mínimo de 63 mm. alojadas en zanja y trazado bajo aparcamiento y acerados.

Artículo 83. Las arquetas de cruce, paso y derivación se dispondrán en el pavimento. Los armarios de distribución acometidas se dispondrán en la línea de fachada de las parcelas.

Artículo 84. Las restantes características de los elementos de la red, así como su montaje e instalación, se ajustará a lo previsto en las Normas Técnicas de la Compañía Telefónica Nacional de España.

Sección 8.ª Espacios libres de uso público

Artículo 85. El Proyecto de Urbanización, contendrá un estudio específico de los espacios públicos destinados a parques, jardines y zonas de protección de la red viana, prestando especial atención a la jardinería y mobiliario urbano.

Artículo 86. Los parques y jardines deberán ordenarse de forma tal que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas en la ordenación a través de elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, líneas de arbolado y otros análogos.

Artículo 87. Los elementos prefabricados que compongan el mobiliario urbano, serán de los tipos y modelos adoptados por el Excmo. Ayuntamiento de Jimena.

Artículo 88. Las zonas de plantación de jardines y parques serán de libre disposición en cuanto a su trazado, especies y tamaños de las mismas, combinándose convenientemente las especies resinosa con las de hoja caduca, los arbustos y las praderas si las hubiere.

Artículo 89. Los itinerarios peatonales se tratarán adecuadamente, mediante su pavimentación o estabilización con arena y cal.

Sección 9.ª Otras infraestructuras e instalaciones

Artículo 90. Podrán realizarse proyectos y ejecución de otras instalaciones de mejora de las existentes, en cuyo caso cumplirán la normativa que les afecte y respetarán o repondrán el estado de la urbanización.

CAPÍTULO IV

Normas de edificación

Sección 1.ª Condiciones generales de la edificación

Artículo 91. Las edificaciones que se levanten en el ámbito del Polígono Industrial deberán cumplir:

- Las condiciones establecidas en este Capítulo.
- Las Normas Particulares de cada zona establecidas en estas Ordenanzas.
- Complementariamente, las Normas Generales de Edificación contenidas en las NN.SS. de Jimena.

Artículo 92. Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de mediar y aplicar estas limitaciones y las condiciones estéticas y de seguridad e higiene.

Sección 2.ª Condiciones de la parcela

Artículo 93. Se denomina parcela a la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores o linderos.

Las parcelas que se definen en los planos de ordenación del Polígono Industrial quedan grafiadas en el Plano de Ordenación denominado parcelario.

Artículo 94. Se denomina superficie de parcela a la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la parcela.

Artículo 95. Se define como Solar, la parcela que cumpliendo los requisitos del artículo 148.4 de la LOUA, es susceptible de ser edificada de acuerdo con las determinaciones de las presentes Ordenanzas, previa concesión de la oportuna Licencia Municipal.

Sección 3.ª Situación de la edificación

Artículo 96. Se denomina alineación exterior a la determinación gráfica contenida en el Plano de Ordenación alineaciones, de los planos de ordenación, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

Artículo 97. Se denomina rasante a la línea, que señalan los Planos de Ordenación como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, salvo indicación contraria, en el eje de la vía.

Artículo 98. Se denomina línea de edificación o de fachada a la intersección con el terreno del plano o planos verticales que limitan la edificación, separando el espacio edificado del no edificado.

Artículo 99. Se denomina lindero a las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la separan de otras propiedades.

Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o espacio libre al que de frente; son linderos laterales los restantes, denominándose testero al lindero opuesto al frontal.

Cuando se trate de parcelas de más de un lindero en contacto con vía o espacio público, tendrán consideración de lindero frontal todos ellos; el resto de los linderos tendrán la consideración de laterales.

Artículo 100. Se denomina separación a linderos a la distancia horizontal entre la línea de edificación y el lindero correspondiente, medida sobre la recta perpendicular a este.

Las separaciones mínimas a linderos serán las establecidas para cada caso en las Normas Particulares Zona.

Artículo 101. Se denomina retranqueo a la anchura de la banda de terreno comprendida entre la línea de fachada y la alineación exterior, medida sobre una recta perpendicular a esta.

Este parámetro puede establecerse en las Normas Particulares de la zona como valor fijo o valor mínimo.

Sección 4.ª Ocupación de parcela

Artículo 102. Se denomina superficie ocupada al área comprendida dentro del perímetro delimitado por las líneas de edificación.

Artículo 103. Se denomina coeficiente de ocupación a la relación expresada en tanto por ciento, entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

Los coeficientes de ocupación asignados en las Normas Particulares de Zona se establecen como valor máximo.

Sección 5.ª Edificabilidad y aprovechamiento

Artículo 104. Sótano y semisótano.

Se entiende por sótano, la totalidad de la planta o parte de la misma, cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o terreno, en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano, la planta de edificación que tiene su techo por encima de la rasante de la acera o terreno, en contacto con la edificación, en altura no superior a 1,5 metros ni menor de 0,3 metros, pudiendo recibir a través de este iluminación y ventilación natural.

Sección 5.ª Prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento

Artículo 105. Ordenanza medioambiental.

Dentro de las medidas ambientales protectoras y correctoras relativas a la ordenación propuesta, podemos distinguir las siguientes:

1. Respectos de las medidas en las vías de comunicación:

- La línea de edificación se establecerá en 25 metros, aunque de acuerdo con lo dispuesto en el artículo

56 de la Ley 8/2001, de 12 de julio de Carreteras de Andalucía se establezca en 50 metros para vías de la red principal, medida desde la arista exterior de la calzada más próxima. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general. Esta reducción está argumentada en el Anexo Técnico que acompaña el presente documento urbanístico, que versa sobre el uso y protección y la seguridad de la circulación vial de la mencionada carretera.

- El acceso al polígono se realizará desde la J-3030, de acuerdo con lo previsto en la orden de 16 de diciembre de 1997, del Ministerio de Fomento. A tal menester previo a la aprobación del instrumento de planeamiento que desarrolle la Unidad de Ejecución se deberá solicitar el correspondiente informe vinculante a la Delegación Provincial de Obras Públicas y tramitar la correspondiente autorización de acuerdo con lo previsto en el artículo 104 del Reglamento General de Carreteras.

- Se deberá definir un vial de reparto y servicio del polígono, independiente de la carretera.

- Deberán acondicionarse y conservarse las obras de fábrica existentes en la carretera así como los elementos de drenaje longitudinal, para garantizar su funcionalidad.

- En cualquier caso ninguna actuación podrá contravenir la Ley de Carreteras de Andalucía.

1. 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.

2. Las emisiones de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles de emisión establecidos en la normativa vigente: Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico, el Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y su desarrollo posterior y demás normativa de aplicación. En relación a las emisiones no canalizadas de partículas, se estará a lo dispuesto por el Decreto 151/2006, de 25 de julio.

3. Las aguas residuales procedentes de las actividades del polígono industrial se eliminarán mediante la instalación de una estación de tratamiento de aguas residuales industriales (EDAR). Puesto que este tipo de instalación se encuentra incluida en el apartado 33 del Anexo I de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, se deberá someter al correspondiente procedimiento establecido por el Decreto 153/1996, de 30 de abril, Reglamento de Informe Ambiental con carácter previo a la construcción de la misma.

4. Sin perjuicio de lo que dicten las Normas que regulan las zonas de uso industrial, todas las actividades e industrias que se establezcan deberán cumplir los parámetros de vertido al alcantarillado que establece la Tabla 1 (Tabla de los parámetros característicos que se deben considerar, como mínimo, en la estima del tratamiento del vertido) del anexo al Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 846/86, de 11 de abril). En cualquier caso se solicitará la autorización del Organismo de Cuenca, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Para la correcta gestión de las aguas residuales será obligatoria la colocación de una arqueta de control en la conducción de salida de efluentes para cada una de las naves del polígono industrial para permitir la toma de muestras. Este hecho debe quedar plasmado en el planeamiento de desarrollo pertinente y deberá realizarse con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades del polígono industrial.

5. Por la naturaleza y/o volumen de la actividad, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control, para toma de muestras. La justificación del cumplimiento de dicha circunstancia deberá contemplarse expresamente en los proyectos que se presenten. Asimismo, la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales de la unidad de actuación dispondrá de sistema separativo siempre que sea técnicamente viable.

5.1. Los Proyectos de Urbanización deben incluir obligatoriamente un capítulo específico sobre prevención y corrección de los impactos, que se producirán en la fase de ejecución y funcionamiento, quedando encomendada a las dirección facultativa la labor de seguimiento del grado de cumplimiento de las medidas necesarias para atenuar, corregir o evitar posibles impactos, tales como:

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

El capítulo de prevención y corrección de impactos del Proyecto de Urbanización debe contener un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico de la zona de actuación. En caso de aparición de restos arqueológicos que integren el Patrimonio Histórico Andaluz, deberá ser puesto en inmediato conocimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, en aplicación de lo dispuesto en el art. 50.1. de la Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

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. La capa de tierra vegetal existente deberá utilizarse en el tratamiento de las zonas verdes previstas.

6. Las industrias que generen residuos peligrosos deberán someterse a lo estipulado en la Ley 10/1998 de 21 de abril de Residuos, al Real Decreto 883/1998 de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos Tóxicos y Peligrosos, el Real Decreto 952/1997 de 20 de junio por el que se modifica el R.D. 833/1988, a la orden de 28 de febrero de 1989 por la que se regula la gestión de aceites usados, a la Ley 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía y al Decreto 283/1995 de 21 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

7. 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 la EDAR, ha de efectuar el 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 las Normativas legales que le sean de aplicación. En todo

caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

8. Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, en base a los resultados de los estudios y ensayos geotécnicos que se deberán realizar al respecto por laboratorio acreditado.

9. Los parques y jardines que se localicen en la zona, se deberán ejecutar y ordenar de tal forma que se integren en el paisaje, no proponiendo competencias deteriorantes ni en la elección de sus espacios arbóreos ni en los tratamientos arquitectónicos de pavimentos ni vallados.

10. Los espacios libres no edificados en el interior de las parcelas, se tratarán con sumo cuidado y limpieza, siendo aconsejable la formación en estos espacios de jardines o zonas verdes arboladas, y no se depositarán materiales, residuos y escombros, aunque no se perciban desde la fachada principal.

11. La línea de transporte aéreo de energía eléctrica de alta tensión que atraviesa la parcela objeto del documento urbanístico, se hará subterránea cuando se lleve a cabo el correspondiente proyecto de urbanización.

12. Las actividades industriales deberán cumplir con lo establecido en el art. 4 del R.D. 786/2001, de 6 de julio (BOE 30.7.01), que aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios, en los establecimientos industriales, para la construcción e implantación de actividades industriales. En el caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se vayan implantando en las zonas industriales, 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.

13. Las industrias que necesiten espacios abiertos para su proceso de producción, deberán desarrollar esta actividad en terrenos que no sean visibles desde puntos turísticos o desde la carretera, y siempre permanecerán ocultos por cuerpos de edificación.

14. Las instalaciones que se ubiquen en el polígono industrial deberán tener en cuenta la colindancia con un espacio de alto valor ambiental, el Parque Natural de Sierra Mágina, prohibiéndose de esta manera los materiales de coloración discordante con el entorno paisajístico.

15. Todas las Medidas Correctoras propuestas en el presente Estudio de Impacto, que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Las medidas presupuestales deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de Mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse se deberán incluir en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico administrativas, de obras y servicios.

16. Los Proyectos de Urbanización incluirán en su contenido las medidas necesarias para garantizar el control sobre los residuos sólidos que se generarán durante las fases de construcción y funcionamiento de los diferentes sectores, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos.

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

18. En la normativa para proyectos urbanísticos, se exigirá a los contratistas que los áridos necesarios para pavimentaciones, firmes, y para obra civil, así como los materiales de préstamo para rellenos, procederán de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente.

19. Con carácter previo a la ejecución de los proyectos de urbanización deberá llevarse a cabo prospección arqueológica superficial, en la zona objeto de actuación. En el caso de aparición de restos arqueológicos que integren el Patrimonio Histórico Andalúz, deberá ser puesto en inmediato conocimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, en aplicación de lo dispuesto en el art. 5.1 y 5.0 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

20. Toda prospección arqueológica está sujeta al procedimiento de autorización fijado en el Reglamento de Actividades Arqueológicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y naturalmente debe ser realizada por arqueólogos/as debidamente acreditados/as. El ordenamiento legal vigente en materia de protección del patrimonio arqueológico es la Ley 16/85, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español (BOE 155), la Ley 1/91, de 3 de julio, 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 (BOJA 43) y el Decreto 32/93, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA 46).

21. Las obras de urbanización pretenderán la implantación de servicios generales de infraestructura que se conectarán con los actualmente existentes en el núcleo urbano. Deberán realizarse mediante canalizaciones subterráneas y los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, para adaptar las pendientes a las necesidades de la ordenación propuesta.

22. La red de saneamiento del nuevo suelo urbano deberá recoger todos los vertidos líquidos empleando para ello materiales cuya calidad garantice la no aparición de fugas. No se permitirá el uso de fosas sépticas.

23. Durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras, se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.

24. Los escombros y materiales procedentes de la excavación de tierras en la parcela, así como los resultantes de la urbanización de los terrenos, deberán ser trasladados a vertedero controlado, o reutilizados como material de relleno. En ningún caso estos residuos podrán ser abandonados de forma incontrolada; ni vertidos al arroyo cercano a la zona. La capa de tierra vegetal existente deberá utilizarse en el tratamiento de las zonas verdes previstas. De optarse por la segunda propuesta, deberá consultarse previamente con la Delegación Provincial de Medio Ambiente. De no existir vertedero municipal de inertes autorizado, se deberá someter al procedimiento de Impacto Ambiental, realizándose un Estudio de Impacto conforme a la Ley 7/1994 y su Reglamento.

25. Deberá tenerse especial precaución con los arroyos existentes, aunque estén alejados, a los que no podrán verse ni directa ni indirectamente ningún tipo de desechos, tanto sólidos como líquidos. Además, y por lo que afecta a la preservación del dominio público hidráulico, se cumplirá todo lo que afecte tanto a la Ley de Aguas como al Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

26. La tierra vegetal que sea retirada con motivo de la urbanización y edificación de los terrenos en cuestión,

será acopiada y debidamente conservada, de acuerdo con las siguientes instrucciones:

- Se hará formando caballones de altura máxima de 1,5 metros.
- Se evitará el acceso de la maquinaria pesada en zonas de acopio.
- 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.

27. La tierra vegetal se empleará bien en el acondicionamiento de las zonas verdes, tanto públicas como privadas, bien para su extendido sobre áreas agrícolas, ya que las fincas colindantes con esta actuación son agrícolas, y bajo la autorización de los propietarios se podrán verter en este suelo, o bien acopiarse en lugares destinados al efecto por el Ayuntamiento para ser utilizada en labores de restauración de zonas degradadas.

Debido a que el impacto más importante (a nuestro entender) en la presente modificación se produce sobre el paisaje, se deberán contemplar las siguientes medidas correctoras que ayuden a paliar los posibles efectos negativos sobre este factor ambiental:

- Los parques y jardines que se localicen en el polígono, se deberán ordenar de tal forma que se integren en la ordenación del polígono y en el entorno que lo circunda.

- El contenido de los proyectos de urbanización incluirá un plan de restauración ambiental y paisajística de las zonas de actuación, en el que se hará especial énfasis en la descripción detallada de los métodos de implantación, diseño y mantenimiento de las especies vegetales que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona. En el plan de restauración paisajística se procurará la instalación de pantallas arbóreas que minimicen la observación desde la A-320.

- Asimismo, en los espacios verdes públicos y privados se potenciará la implantación de especies vegetales autóctonas, tales como encinas, lentiscos, mirtos, *Ramnus lycioides*, *Ramnus alaternus*, *Mandragora otomnalis*, etc. 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, en el que se establece que se evitará la introducción y proliferación de especies, subespecies o razas geográficas distintas a las autóctonas, en la medida que puedan competir con estas, alterar su pureza genética o los equilibrios ecológicos; por ello las especies utilizadas en la restauración de taludes y aquellas que sea necesario introducir deberán de contar con certificado de procedencia de las semillas.

- Las edificaciones se adecuarán estética y volumétricamente al entorno, prohibiéndose de esta manera los materiales de coloración discordante con el entorno paisajístico, ubicando en las parcelas de fachada a carretera las llamadas industrias escaparate.

- En los accesos al polígono, se ubicarán equipamientos comerciales y deportivos, para de esta manera implantar elementos ajenos a la imagen típica de un polígono paliando el impacto visual desde la carretera A-320.

b) Medidas de control y seguimiento.

Aparte de las anteriores medidas directas de corrección de los posibles impactos, deberá de ejercerse por parte de la autoridad municipal las siguientes medidas de Control y Seguimiento:

1. Control de polvo en la fase de excavación y construcción, aplicando riegos periódicos a los materiales pro-

ductores de polvo, cuando las condiciones ambientales y meteorológicas así lo aconsejen, con el fin de mitigar las consecuencias ambientales derivadas de la emisión de polvo a la atmósfera.

2. Control de las emisiones de olores, ruidos y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los niveles establecidos en la Normativa urbanística y la legislación vigente.

3. El Ayuntamiento promoverá que las actividades que se implanten en el municipio adopten, en su caso y en la medida de lo posible, medidas tales como:

- Uso de combustibles de bajo poder contaminante (gas, gasolinas sin plomo, etc..)
- Utilización de sistemas de regulación de temperatura y aislamiento térmico en los edificios.
- Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales.
- Procurar el buen estado de los motores en general, y especialmente el de los vehículos de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y de ruido.

4. Se vigilará que no realicen cambios de aceites de la maquinaria en obra, salvo que condicione una zona que garantice el que no se deriven afecciones por derrames. Los Proyectos de Urbanización incluirán la obligación para el constructor de mantener la maquinaria a emplear en perfecto estado.

5. 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 como medida de control deberá exigirse el vallado de las mismas.

6. Control de los procesos erosivos que se produzcan con los movimientos de tierra que se tengan que realizar de las diferentes actuaciones.

7. Control de las aguas residuales generadas debiendo ser depuradas.

8. Control del sometimiento a las medidas de Prevención Ambiental de la Ley 7/94, de Protección Ambiental, para aquellas actividades en las que les sea de aplicación dicha Ley.

9. Control y gestión de los vertidos de los residuos sólidos urbanos generados, de forma que sean conducidos a vertederos legalizados con las autorizaciones administrativas preceptivas que en cada caso correspondan, tal como las previstas en el Decreto 283/1995 del 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Por la naturaleza y/o volumen de la actividad, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control, para toma de muestras. La justificación del cumplimiento de dicha circunstancia deberá contemplarse expresamente en los proyectos que se presenten. La justificación del cumplimiento de dicha circunstancia deberá realizarse en los proyectos de actividad que se presenten.

CUMPLIMIENTO DE LA DECLARACION PREVIA DE IMPACTO AMBIENTAL

I.A.1.1. El Ayuntamiento velará para que las determinaciones de carácter ambiental que aparecen en el documento urbanístico y Estudio de Impacto Ambiental, se apliquen de manera efectiva.

I.A.1.2. 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.

I.A.1.3. Las emisiones de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles de emisión establecidos en la normativa vigente: Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico, el Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y su desarrollo posterior y demás normativa de aplicación. En relación a las emisiones no canalizadas de partículas, se estará a lo dispuesto por el Decreto 151/2006, de 25 de julio.

I.A.1.4. En relación a lo establecido respecto a la depuradora, se completa con lo siguiente: «Puesto que este tipo de instalación se encuentra incluida en el apartado 33 del Anexo I de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, se deberá someter al correspondiente procedimiento establecido por el Decreto 153/1996, de 30 de abril, Reglamento de Informe Ambiental con carácter previo a la construcción de la misma.»

I.A.1.5. Para la correcta gestión de las aguas residuales será obligatoria la colocación de una arqueta de control en la conducción de salida de efluentes para cada una de las naves del polígono industrial para permitir la toma de muestras. Este hecho debe quedar plasmado en el planeamiento de desarrollo pertinente y deberá realizarse con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades del polígono industrial.

I.A.1.6. Los Proyectos de Urbanización deben incluir obligatoriamente un capítulo específico sobre prevención y corrección de los impactos, que se producirán en la fase de ejecución y funcionamiento, quedando encomendada a la dirección facultativa la labor de seguimiento del grado de cumplimiento de las medidas necesarias para atenuar, corregir o evitar posibles impactos, tales como:

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

El capítulo de prevención y corrección de impactos del Proyecto de Urbanización debe contener un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico de la zona de actuación.

I.A.1.7. En caso de aparición de restos arqueológicos que integren el Patrimonio Histórico Andaluz, deberá ser puesto en inmediato conocimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, en aplicación de lo dispuesto en el art. 50.1. de la Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

I.A.1.8. 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. La capa de tierra vegetal existente deberá utilizarse en el tratamiento de las zonas verdes previstas.

I.A.1.9. En cuanto al apartado de Ordenanzas Reguladoras, con respecto a las categorías que se estable-

cen en el uso industrial del polígono (art. 12), se ha de tener en cuenta que toda actividad o actuación, que se encuentre en alguno de los Anexos de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y de la Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, debe ser sometida al procedimiento de prevención ambiental correspondiente, siéndole asimismo aplicable lo dispuesto en los Reglamentos de desarrollo de la primera, lo cual no se refiere únicamente a la industria pesada que es únicamente donde se hace referencia al trámite de protección ambiental.

I.A.2. Condiciones de urbanización.

I.A.2.1. Se deberá garantizar que las obras de urbanización y edificación de los terrenos no contravengan lo dispuesto en la legislación en materia de carreteras.

I.A.2.2. Con anterioridad a la aprobación de los Proyectos de Urbanización necesarios para el desarrollo urbanístico de todo el sector, deberá justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo sobre los recursos hídricos de la zona.

I.A.2.3. Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, en base a los resultados de los estudios a realizar.

I.A.2.4. Se deberá garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores tanto en las actuaciones de desarrollo como en el uso futuro del sector. Para ello los cambios de aceites deberán realizarse en instalaciones fijas o acondicionadas y autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión, tal como establece la Orden de 28 de febrero de 1989 (BOE núm. 57, de 8 de marzo).

I.A.3. Saneamiento, vertido y depuración de aguas.

I.A.3.1. La red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales dispondrá de sistema separativo, siempre que sea técnicamente viable. Se deberá ejecutar con materiales cuya calidad garantice la no aparición de fugas. No se admitirá el uso de fosa séptica.

I.A.3.2. Sin perjuicio de lo que dicten las Normas que regulan las zonas de uso industrial, todas las actividades e industrias que se establezcan deberán cumplir los parámetros de vertido al alcantarillado que establece la legislación vigente. En cualquier caso será necesaria la autorización del Organismo de Cuenca, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

I.A.3.3. Cualquier actividad que supere alguno de estos parámetros quedará obligada a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales para cumplir con los límites fijados por la normativa vigente. La justificación del cumplimiento de dicha circunstancia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.

I.A.4. Condiciones de estética.

I.A.4.1. La regulación de las condiciones estéticas de las construcciones se orientará a soluciones de espacios más terciarios que industriales, al menos en los frentes de fachadas, destinados por lo general a albergar las dependencias administrativas y/o escaparates.

I.A.4.2. Se procurará que las instalaciones se diseñen teniendo en cuenta los estándares de eficiencia y ahorro energético de la arquitectura bioclimática o en su defecto instalar dispositivos que consigan el mismo ahorro energético.

I.A.4.3. El Ayuntamiento velará para que las nuevas construcciones efectivamente acaben las fachadas y medianerías; requisito sin el cual no se expedirá la certificación de fin de obra. Se prohibirá el empleo en fachadas de la cerámica vidriada propia de interiores y las baldosas hidráulicas, terrazos, azulejos o similares.

I.A.4.4. No se permitirá emplear cubiertas que puedan reflejar el sol, produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones.

I.A.4.5. Se incluirá un tratamiento de borde mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento, para la implantación de industrias de mayor incidencia ambiental negativa en el ámbito de los propios suelos productivos.

I.A.4.6. Las actividades económicas que precisen del tránsito o estacionamiento prolongado de vehículos susceptibles de causar molestias en la vía pública, habrán de disponer en la parcela de un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación prevista, las labores de carga y descarga se efectuarán en el interior de las parcelas o en espacios correctamente habilitados al efecto.

I.A.5. Gestión de residuos.

I.A.5.1. Para facilitar la recogida como mínimo de los residuos peligrosos que se generen en las actividades de la zona industrial se creará la infraestructura de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de los mismos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo, tal y como se prevé en el Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía. La gestión del citado punto limpio se llevará a cabo por parte de una empresa con autorización para la gestión de residuos peligrosos.

En caso de poder constatar la imposibilidad física para ubicar dicha infraestructura, los administradores del polígono y las empresas radicadas en los mismos, deberán presentar a la Consejería de Medio Ambiente un programa de recogida itinerante de los residuos peligrosos que se generen, realizada por una empresa gestora de residuos y que cubra las necesidades de las instalaciones industriales allí situadas.

I.A.5.2. La gestión de los residuos se realizará de la forma prevista en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995, de 21 de noviembre), mediante su reducción, reutilización, reciclado u otras formas de valorización o eliminación controlada, por este orden jerárquico, debiendo almacenarse de manera adecuada e individual hasta su tratamiento final.

I.A.5.3. Las operaciones de gestión de residuos sólidos urbanos se llevarán a cabo por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido por el artículo 10 del Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, Reglamento de Residuos.

I.A.5.4. Se prohíbe en todos los casos el vertido al terreno, cauces y a la red de alcantarillado, de basuras y residuos fuera de las instalaciones concebidas para tal fin, debidamente autorizadas y adaptadas a las características de estos residuos.

I.A.5.5. Los residuos procedentes de envases, deben gestionarse de acuerdo con la Ley 11/97, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases y Reglamento que la desarrolla, R.D. 782/1998, de 30 de abril.

I.A.5.6. Las actividades generadoras de residuos tóxicos y peligrosos deberán contar con su propio sistema de gestión, a través de un gestor autorizado.

I.A.5.7. Se evitará la presencia de vertidos o residuos sólidos urbanos, inertes o agrarios que pudieran emplazarse en las parcelas sin edificar. Como medida de control se exigirá el vallado de las mismas.

I.A.6. Protección de los suelos.

I.A.6.1. En el caso de que en el polígono industrial se instale alguna actividad potencialmente contaminante del suelo afectada por el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, deberá someterse a sus determinaciones, en especial, la de elaborar un informe preliminar de situación del suelo sobre el que desarrolla dicha actividad con el alcance y contenido estipulado en su Anexo II y dentro del período habilitado para ello por esta Consejería de Medio Ambiente.

I.A.7. En cuanto a la zonas verdes.

I.A.7.1. Se potenciará la utilización de especies de crecimiento rápido de carácter autóctono. Se supervisará su mantenimiento por parte del Ayuntamiento, principalmente en periodos de sequía.

I.A.7.2. Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando las formas geométricas y realizando plantaciones en general con bordes difusos. Teniendo en cuenta el entorno en que se realizan.

I.A.7.3. Además se procurará que se utilicen materiales tipo albero o arena, evitando en la medida de lo posible materiales como el hormigón.

I.A.8. Condiciones de implantación de actividades.

I.A.8.1. No se podrán otorgar las licencias de apertura y de primera ocupación en tanto que los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

I.A.8.2. Para evitar cualquier derrame accidental, bien de líquidos, bien de la maquinaria industrial instalada en las naves, pueda afectar al suelo o a las aguas subterráneas por algún tipo de filtración, se deberá exigir que la solería de estas deberá ser impermeable.

I.A.8.3. Cualquier actividad industrial que pretenda instalarse en el polígono deberá contar 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, en el caso que se encuentren incluidas en los mismos.

I.A.8.4. Los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios se instruirán en base a los siguientes criterios:

- Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones.
- Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.
- Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

I.A.8.5. Dentro del suelo industrial deberá determinarse la compatibilidad de uso entre las propias industrias y se establecerá una zonificación de usos.

I.A.9. Recomendaciones durante la construcción del polígono.

I.A.9.1. Se proponen las siguientes recomendaciones durante la construcción del polígono:

- Programar las operaciones para minimizar el tiempo de desprotección y por consiguiente pérdida de suelo.

- Obtener con conveniente antelación los permisos y autorizaciones pertinentes (carreteras, CHG, etc.).

- Contratar con antelación los gestores autorizados de residuos.

- Campañas divulgativas que faciliten la separación de residuos en origen.

- Mantener los vehículos y demás maquinaria en buen grado de rendimiento.

- Adecuar los métodos y maquinaria para arranque, carga y transporte de materiales a las características del terreno y de la obra.

- Establecer desde el comienzo de la obra los sistemas de desagüe superficial y subterráneo, tener prevista la posibilidad de aparición de agua en zanjas o pozos que están excavados y los medios y maquinaria necesarios para su agotamiento.

- Mantener la tierra vegetal en las zonas destinadas a jardines.

- Empleo de los productos de excavación en la formación de rellenos; en el caso de manto vegetal, se acopiará para su utilización posterior.

- Evitar las infiltraciones de aceites y/o combustibles en el subsuelo.

- Riesgo sistemático para control del polvo.

- Prever la zona de aparcamiento de la maquinaria pesada evitando que sea en las zonas verdes de la zonificación, haciéndola coincidir preferiblemente, con los terrenos destinados a viario y/o aparcamiento.

- Evitar la circulación rodada sobre la subbase.

- Que cada tipo de residuos (inertes, degradables/ orgánicos, peligrosos) sea retirado por gestor adecuado y conducido al punto de reciclado o eliminación conveniente.

Sección 6.ª Condiciones de volumen

Artículo 106.1. Altura de edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera (o del terreno en su caso), en contacto con la edificación, a la cara inferior del último forjado, medida en el punto medio de la fachada, siempre que no se añada alguna otra condición según la situación y características específicas del solar.

Artículo 106.2. Altura de piso o de planta.

Es la distancia vertical entre las caras inferiores de los forjados consecutivos.

Artículo 107. Altura libre de piso.

Es la distancia vertical libre entre pavimento y techo.

Artículo 108. Altura planta baja.

Se define igual que la anterior, pero referida específicamente a la planta baja.

Sección 7.ª Cuerpos y elementos volados

Artículo 109. Se denomina cuerpos salientes de fachada a las superficies construidas habitables que sobresalen del plano de fachada.

No se permitirán en el ámbito del presente del Polígono Industrial.

Artículo 110. Se denominan elementos salientes de fachada a las 4 partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de edificación.

Permitiéndose zócalos, aleros, comisas, gárgolas, parasoles, vuelos, emparchados y otros elementos semejantes.

Hasta tres metros de altura, los elementos salientes no podrán avanzar más de 10 cm. En los restantes casos, tales como cornisas y aleros, podrá avanzar como máximo hasta 60 cm. del plano de fachada.

Artículo 111. Se denominan elementos salientes no permanentes, aquellos tales como toldos, persianas, rótulos, muestras, anuncios y similares. Se permite un vuelo máximo del 60 cm. sobre la acera con una altura mínima de 3 m.

Sección 8.ª Condiciones de seguridad e higiene

Artículo 112. En general, las condiciones de Seguridad e Higiene para los distintos usos previstos, se ajustarán lo dispuesto en las NN.SS. de Jimena en función del uso que se trate.

En particular, se prestará especial atención a las cuestiones observadas en los siguientes artículos.

Artículo 113. El diseño y construcción de las instalaciones, salidas de humo, desagües y maquinaria, se realizarán de forma tal que se garanticen a los usuarios del polígono y de su entorno la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, etc.

Artículo 114. Las actividades productoras de humos, polvo, nieblas, vapores y gases de cualquier naturaleza, deberán obligatoriamente estar dotadas de las instalaciones adecuadas y eficaces de precipitación de polvo o de depuración de los vapores o gases, en seco, en húmedo o por procedimiento eléctrico.

En ningún caso, las emanaciones de humos y gases serán perceptibles a más de 20 metros de la altura de coronación de la edificación, y los límites de emisión deberán estar comprendido dentro de los fijados por el Reglamento de Calidad del Aire, Decreto 74/1996 de 20 de febrero, y demás legislación vigente de aplicación.

Artículo 115. El vertido de la red de saneamiento requerirá la aprobación municipal, previo conocimiento de que los residuos no contienen materiales o compuestos que puedan deteriorar la red de alcantarillado, reaccionar químicamente en 6 contacto con otros comunes o que alteren los procesos de depuración.

En cualquier caso, las aguas residuales no podrán sobrepasar los niveles de contaminación y toxicidad fijados en la Ley de Aguas y Reglamentos que la desarrollan.

Artículo 116. Los titulares de las actividades fabriles, estarán obligados a la adopción de las medidas de aislamiento y acondicionamiento necesarias, para evitar la transmisión, al ambiente exterior y al interior de otras dependencias o locales de otras edificaciones, de niveles sonoros que superen los límites establecido en la Norma NBE-CA188, así como el Reglamento de Calidad de la calidad del Aire, Decreto 74/1996, de 20 de febrero.

Las máquinas, aparatos o manipulaciones, generadores de ruidos de nivel superior a 80 dBA, que pudieran instalarse, se situarán en locales aislados de los restantes lugares de permanencia de personal, de forma que en ellos no se sobrepase el límite de 80 dBA.

Artículo 117. Todas las edificaciones deberán disponer de una instalación contra incendios adecuada a la actividad que desarrollen. Así, el diseño de las construcciones, se ajustará en lo preciso, a lo previsto en los Reglamentos RD 786/2001 y RD 1942/1993, y en las Condiciones Generales establecidas en los Capítulos 2.º

y siguientes de la Norma NBECP/96. Además, se deberá tener en cuenta, en el diseño y construcción, las Condiciones Particulares fijadas por la misma Norma en sus Anexos. Las Edificaciones de uso comercial deberán adaptarse a la NBECP/96 en todo lo que afecta a ese uso.

Artículo 118. Las condiciones generales de seguridad e higiene de los edificios y locales industriales y comerciales, se ajustarán a las prescripciones contenidas en la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales y normativa de desarrollo.

Las condiciones generales de habitabilidad de las viviendas se ajustarán a las previstas en las Normas Subsidiarias para viviendas, en suelo urbano.

Sección 9.ª Condiciones estéticas

Artículo 119. Las edificaciones a localizar en el Polígono deberán tener en cuenta su situación. El Ayuntamiento de Jimena, previamente a la concesión de la correspondiente licencia de obras y/o actividad, podrá recabar cuantos informes y consultas estime precisas en orden a preservar las condiciones estéticas de las edificaciones e instalaciones, estando facultado para imponer con base a dichos informes, los condicionantes estéticos que estime oportunos.

Artículo 120. La fachada de las edificaciones, así como sus medianerías y paredes al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones higiene y ornato, con tratamiento similar y ofreciendo calidad de obra terminada.

Artículo 121. Deberán utilizarse materiales dignos, ponderados de buena conservación, teniendo en cuenta las condiciones climatológicas y evitando el envejecimiento prematuro mediante la elección de los más adecuados.

Así, en todo proyecto de edificación se acompañará especificación detallada de los materiales de cerramiento, describiendo con la máxima exactitud el aspecto de los mismos.

Artículo 122. Sobre las alturas fijadas por las distintas ordenanzas reguladoras, solo podrán colocarse elementos exclusivamente decorativos como cornisas, aleros, frontones, rótulos, etc., aparte de los elementos enumerados en el artículo 6, párrafo 3.º de estas Ordenanzas que deberán realizarse en las mismas condiciones de ornato e higiene.

Artículo 123. Se prohíben los luminosos de neón o análogos que por su tamaño, color o tipo de letra perjudiquen el conjunto urbano.

Artículo 124. Todas las parcelas deberán cerrarse con arreglo a las especificaciones que para cerramiento, se señalan a continuación:

Los cerramientos de parcela se ajustarán a los lindes y alineaciones exteriores de la parcela.

Los cerramientos de parcela con frente a viales o espacios públicos, se realizarán mediante murete opaco de 1,00 metro de altura, medido en el punto medio de la alineación exterior y cerramiento diáfano de malla metálica o similar, hasta una altura total de 2,00 metros. Por encima de esta altura sólo se permitirán elementos vegetales.

Cuando la diferencia de cotas entre los puntos extremos del cerramiento de parcela sea superior a 1,00 me-

tro, este deberá escalonarse en los tramos necesarios para no sobrepasar el límite anterior.

Los lugares de acceso deberán cerrarse con puertas practicables diáfanas de 2,00 metros de altura.

Artículo 125. Los espacios libres no edificados, resultantes de los retranqueos y separación a linderos, establecidos en las presentes Ordenanzas, se tratarán con sumo cuidado, limpieza y estética, siendo aconsejable la formación de jardines o zonas verdes arboladas, pudiendo destinarse el resto a viales de penetración y aparcamientos. Se prohíbe la utilización de estos espacios como depósito de materiales, residuos y escombros.

Aquellas industrias que por su naturaleza necesiten espacios abiertos para la manufacturación de productos deberán desarrollar estas actividades en terrenos no visibles desde la vía pública, ocultos por cuerpos de edificación.

CAPÍTULO V

Normas particulares

Sección 1.ª Zona industrial

Artículo 126.1. El ámbito de esta zona comprende las zonas delimitadas en el Plano de Zonificación núm. 3. Las ordenanzas reguladoras de la edificación contenidas en este capítulo, no serán de aplicación para el caso de edificios destinados a equipamientos comunitarios, en el caso de que sean de titularidad pública.

Artículo 127. La zona se define como de industria de tamaño medio, con ocupación semi-intensiva de parcela, adosada o entre medianeras, retranqueada de la alineación exterior.

Artículo 128. Tendrán consideración de parcelas mínimas las que no superen los 300 m², un ancho mínimo de fachada de 12 m. y fondo mínimo de 20 m.

Artículo 129. El parcelario que se indica en el plano Parcelario indicativo, tendrá carácter no vinculante, pudiéndose modificar mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación, a excepción de las parcelas destinadas a 4 equipamientos y dotaciones públicas.

Artículo 130. Las líneas de edificación se ajustarán a los límites de la parcela con el vial o espacio público, admitiéndose un retranqueo opcional, que sería de 5 mts.

Artículo 131. No se permitirán separaciones a linderos laterales ni a testeros, salvo los derivados de la aplicación del artículo anterior, los precisos para la formación de patios interiores en las condiciones fijadas por el artículo siguiente y las resultantes de aplicar el retranqueo opcional de 5 mts respecto al frente de edificación.

Artículo 132. La ocupación de la parcela podrá ser del 100%.

Los posibles patios que pudieran ser generados, por necesidades específicas de las actividades, deberán tener una superficie mínima de 25 m² y entre ellos será posible inscribir un círculo con radio mínimo de tres (3,00) metros. En ningún caso podrán presentar fachada a viales o espacios libres de uso público, realizándose los cerramientos en laterales y testeros con obra de fábrica.

Artículo 133. La edificabilidad neta máxima será de 1.10 m²/m².

Artículo 134. Los cuerpos principales de la edificación que presenten fachada a vía o espacio libre de uso público, mantendrán una altura de cornisa comprendida entre seis (6,00) y ocho (8,00) metros.

Artículo 135. La altura máxima de la edificación será de ocho (8,00) metros.

La altura máxima de bloques o edificios representativos será de dos plantas y 7,00 metros.

Los elementos aislados indispensables para el funcionamiento de la industria podrán superar dicha altura.

Artículo 136. El uso dominante, en esta zona, será el industrial y agroindustrial, en todas las categorías definidas en el artículo 12 de estas Normas Urbanísticas. Para el caso de industrias o instalaciones especialmente peligrosas o contaminantes, deberá recabarse informe previo a la concesión de la licencia, de la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, en cuanto a la idoneidad de localización en el Polígono, por ser este el órgano que deba seguir en su caso el correspondiente trámite ambiental.

Artículo 137. Serán usos compatibles en esta zona, los establecidos en la letra c) del art. 19 de estas Ordenanzas.

Artículo 138. Serán usos complementarios en esta zona los establecidos en la letra d) del art. 19 de estas Ordenanzas, con las limitaciones que en el mismo se establecen.

Artículo 139. Quedan prohibidos los restantes usos en esta zona.

Artículo 140. Se preverá una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de superficie construida, a situar en el interior de la parcela.

Artículo 141. Quedan prohibidos los cuerpos salientes del plano de fachada, permitiéndose los demás elementos salientes de fachada, en las condiciones establecidas en estas ordenanzas.

Artículo 142. En general, la edificación deberá ser espacialmente cuidada tanto en composición como en materiales de fachada.

Los cuerpos de la edificación que presenten fachada a vial o espacio público, deberán componerse de forma unitaria, recomendándose el dominio del hueco sobre el macizo y estableciéndose una proporción mínima del 30 %.

El acabado y material de fachada serán uniformes, quedando prohibidas expresamente aquellas de fábrica de ladrillo o bloque no preparados para cara vista, que no vayan a ser sometidas a revestimiento y acabado posterior.

Sección 2.ª Zona de equipamiento social, comercial y deportivo

Artículo 143. Comprende las parcelas grafiadas como equipamiento social, comercial y deportivo en los Planos de Ordenación.

Artículo 144. Esta zona se define como de reserva para servicios de interés público y social, prevista para los siguientes usos:

- a) Equipamiento comercial.
- b) Equipamiento social.
- c) Deportivo.

Artículo 145. Los establecimientos comerciales podrán ser independientes, agrupados en un mismo edificio con accesos e instalaciones.

Artículo 146. El equipamiento social de uso público podrá estar ubicado en un mismo edificio con acceso e instalaciones comunes, exclusivamente dedicado a este uso, o bien, junto a las instalaciones de uso comercial, en un edificio que englobe ambos usos.

Artículo 147. La parcela mínima edificable en esta zona será igualmente 300 m².

Artículo 148. Las líneas de edificación serán conforme al resto de las parcelas.

Artículo 149. La franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la línea de separación mínima a linderos, podrá ocuparse con porches o galerías porticadas no delimitadas por cerramiento alguno. Esta superficie no computará a los efectos de aprovechamiento.

Artículo 150. La ocupación máxima de la parcela podrá ser del 100%.

Artículo 151. La edificabilidad máxima será de 8 m³/m² para el equipamiento social y comercial, y de 4 m³/m² para el uso deportivo.

Artículo 152. La altura máxima será de 8 m.

Artículo 153. El número máximo de plantas será de dos.

Artículo 154. El uso exclusivo será el comercial, el de actividades socioculturales públicas, servicios urbanos y deportivo.

Se permite como usos complementarios el de aparcamientos y jardines.

Se prohíben los restantes usos.

Sección 3.^a Zonas de áreas libres

Artículo 155. Comprende las parcelas grafiadas como sistema de espacios libres de dominio y uso público, en los Planos de Ordenación núm. 3 zonificación.

Artículo 156. La zona se define como de reserva para el establecimiento de jardines y áreas de recreo de uso público.

Artículo 157. La edificabilidad máxima de las parcelas será de 0,5 m³/m², computables sobre la superficie total de la zona.

La altura máxima será igual o inferior a 4 metros, en una sola planta. El volumen máximo de cada edificación permitida será de 25 m³.

Artículo 158. El uso dominante será el de Parque y Jardines para recreo y expansión de la población.

Se permiten como usos complementarios el comercio en kiosco; bares, venta de refrescos, venta de flores, de prensa y similares: Cabinas telefónicas e instalaciones de las redes de servicio.

Artículo 159. Los jardines y áreas recreativas deberán acondicionarse, al menos en un 50% de su superficie, para plantaciones y arbolado.

Artículo 160. La ocupación de cualquier área pública, total o parcialmente, incluyendo el depósito de

artículos, máquinas o materiales no utilizados en el acondicionamiento de las propias zonas verdes, requerirá el permiso correspondiente de la autoridad municipal, que serán de carácter transitorio, definiendo los límites especiales y temporales de dicha autorización.

Artículo 161. Las zonas de espacios libres, independientemente de cómo estén urbanizadas, no forman parte del sistema viario, y por lo tanto no podrán ser usadas como acceso primario o secundario a las parcelas o edificaciones.

Sección 4.^a Zona de uso viario

Artículo 162. Comprende los espacios destinados a red viaria rodado, peatonal y aparcamientos anejos.

Queda expresamente prohibida la utilización de esta superficie para acopio de materiales o cualquier otro tipo de aprovechamiento, aún cuando fuese de forma circunstancial o transitoria.

Sección 5.

Disposición final. En el ámbito del Polígono Industrial y en lo no previsto en estas Ordenanzas Reguladoras, serán de aplicación el resto de las normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Jímena, y cuantas otras disposiciones legales le sean de aplicación.

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE

RESOLUCIÓN de 19 de septiembre de 2007, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria «Cordel del Palmar a La Barca», en su totalidad, en el término municipal de Vejer de la Frontera, provincia de Cádiz (VP@531/05).

Examinado el expediente de deslinde de la vía pecuaria «Cordel del Palmar a La Barca», en su totalidad, en el término municipal de Vejer de la Frontera (Cádiz), instruido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Cádiz, se desprenden los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. La vía pecuaria antes citada, sita en el término municipal de Vejer de la Frontera (Cádiz), fue clasificada por Orden Ministerial de fecha de 19 de julio de 1960, publicada en el Boletín Oficial del Estado de fecha de 29 de julio de 1960.

Segundo. Mediante Resolución de la Viceconsejería de Medio Ambiente de fecha de 17 de mayo de 2005, se acordó el inicio del deslinde de la vía pecuaria «Cordel del Palmar a La Barca», en su totalidad, en el término municipal de Vejer de la Frontera, provincia de Cádiz, con relación a la Consultoría y Asistencia del Deslinde de las Vías Pecuarias que conforman los deslindes urgentes de la provincia de Cádiz.

Mediante la Resolución de fecha 31 de octubre de 2006, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, se acuerda la ampliación del plazo fijado para dictar la Resolución del presente expediente de deslinde durante nueve meses más, notificándose a todos los interesados tal como establece el artículo 49 de la Ley 30/1992.