

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE GOBERNACIÓN

RESOLUCIÓN de 4 de diciembre de 2007, de la Dirección General de Administración Local, por la que se suprime el puesto de trabajo de Adjunto a Secretaría clase 2.ª de la plantilla de personal de la Diputación Provincial de Cádiz.

La Diputación Provincial de Cádiz, mediante Acuerdo plenario de fecha 23 de noviembre de 2005, acordó la amortización del puesto de trabajo de Adjunto a Secretaría clase 2.ª, reservado a funcionarios con habilitación de carácter estatal, de conformidad con lo establecido en el artículo 4 del Real Decreto 1732/1994, de 29 de julio, sobre provisión de puestos de trabajo reservados a funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter estatal, modificado por el Real Decreto 834/2003, de 27 de junio.

El apartado 3 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 7/2007, de 12 de abril, del Estatuto Básico del Empleado Público y el artículo 9 del mencionado Real Decreto 1732/1994, de 29 de julio, confieren al órgano competente de la Comunidad Autónoma respectiva la competencia para la creación, clasificación y supresión de puestos de trabajo reservados a funcionarios con habilitación de carácter estatal.

Visto lo anterior, al amparo de la legislación invocada y en virtud de las competencias conferidas por la Disposición Adicional novena de la Ley 22/1993, de 29 de diciembre, el Decreto 467/1994, de 13 de diciembre y el artículo 8.17 del Decreto 199/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Gobernación, de acuerdo con la nueva redacción establecida por el artículo primero del Decreto 101/2007, de 10 de abril, esta Dirección General de Administración Local

RESUELVE

Primero. Suprimir el puesto de trabajo de Adjunto a Secretaría clase 2.ª de la Plantilla de Personal de la Diputación Provincial de Cádiz.

Segundo. Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de reposición ante este órgano, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación del presente acto, o interponer directamente el recurso contencioso-administrativo, ante los correspondientes órganos judiciales de este orden, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la notificación de este acto, todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 116 y 177 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sevilla, 4 de diciembre de 2007.- El Director General, Juan Osuna Baena.

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

RESOLUCIÓN de 27 de noviembre de 2007, de la Delegación Provincial de Jaén, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-108-07, por el que se aprueba definitivamente la modificación NN.SS. SUO I ampliación P.I. «Carchenilla» de Canena (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 27 de noviembre de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-108-07, por el que se aprueba Definitivamente la modificación NN.SS. SUO I ampliación P.I. «Carchenilla» de Canena (Jaén).

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

RESOLUCIÓN DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2007, DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAÉN, SECCIÓN URBANISMO, REFERENTE AL EXPEDIENTE DE PLANEAMIENTO 10-108-07, POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN NN.SS. SUO I AMPLIACIÓN P.I. «CARCHENILLA» DE CANENA (JAÉN)

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, legalmente constituida en sesión ordinaria de fecha 27 de noviembre de 2007, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la formulación de modificación NN.SS. SUO I ampliación P.I. «Carchenilla», así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Canena, y elevado a este órgano colegiado a los efectos previstos en 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 Canena, 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 31.1.2006 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 29.1.2007 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 propone el cambio de clasificación de Suelo No Urbanizable sin especial protección a Suelo Urbanizable Ordenado de uso Industrial de unos terrenos con una superficie de 37.858 m².

3.º Justificación. Se amplía el Polígono Industrial existente para albergar la demanda de suelo por parte de la pequeña industria y de nave-almacén, con objeto de descongestionar el casco urbano de usos que puedan resultar molestos o nocivos para la población.

4.º Valoración:

- La modificación planteada afecta a la ordenación estructural del municipio y se considera justificada conforme a los criterios que establece el artículo 36.2.a.1.ª de la LOUA que regula el régimen de innovación de la ordenación establecida.

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

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

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

En este caso la edificabilidad global es 0,75 m²/m² inferior a 1 m²/m² y acorde con el modelo de ordenación.

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

2.ª Las reservas para dotaciones...

b) En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el 14 y el 20% de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el 10% a parques y jardines; además entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable».

En la propuesta se reservan:

- Cesiones para zonas verdes: 3.817 m² (>10% de la superficie del sector).
- Cesiones para equipamiento:

Deportivo: 867 m² (2,29% de la superficie del sector).

Comercial: 397 m² (1,05% de la superficie del sector).

Socio-cultural: 390 m² (1,03% de la superficie del sector).

Total equipamiento: 4,37% de la superficie del sector.

Reservas de aparcamiento: 142 plazas (3 para usuarios minusválidos). (0,5 plazas de aparcamiento por m²t).

Se cumplen los estándares mínimos.

- Se cumplirá con el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

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 artículo 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 más 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 NN.SS. SUO I ampliación P.I. «Carchenilla», del municipio de Cádiz, por cuanto sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, Reglamento de Planeamiento Urbanístico y vigente planeamiento municipal.

2.º El presente Acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, así como el contenido normativo del Instrumento aprobado, de conformidad

con lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002, previa inscripción y depósito de dos ejemplares del proyecto en el Registro de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (art. 38, 40 y 41 de la Ley 7/2002, en relación con el Decreto 2/2004 de 7 de enero).

3.º Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados.

Contra 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 a 29 de noviembre de 2007. El Secretario de la Comisión, Ignacio J. Ahumada Lara, Vº Bº El Vicepresidente 2.º de la Comisión, Rafael Valdivielso Sánchez.

ANEXO I

TÍTULO I

DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

CAPÍTULO 1.º

Vigencia y ámbito de aplicación

Artículo 1. Ámbito de aplicación y vigencia.

Las ordenanzas reguladoras de la edificación y usos del suelo que se presentan a continuación serán de aplicación obligada en los terrenos del presente documento de Innovación que corresponden a una extensión de 37.858 m² en el término municipal de Canena (Jaén), y que aparecen en el plano de ordenación correspondiente como suelo clasificado No Urbanizable común por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Canena.

Al amparo del artículo 154 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, el presente documento tendrá vigencia indefinida desde su entrada en vigor que corresponderá con la publicación en el BOP del acuerdo de aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, y del texto íntegro de las Ordenanzas en el BOP.

Artículo 2. De la Innovación.

Cuando por causas debidamente justificadas se pretendiese modificar cualquiera de los documentos que constituye el documento de Innovación, la tramitación deberá efectuarse bajo los mismos requisitos exigidos por la Ley para su redacción y formulación, definidas en el artículo 36 de la LOUA.

Artículo 3. Documentos que componen la Innovación.

La presente Innovación está constituida por los siguientes documentos:

- Documento núm. 1: Memoria Justificativa de la Ordenación sus determinaciones.
- Documento núm. 2: Ordenanzas Reguladoras.
- Documento núm. 3: Plan de Etapas.

- Documento núm. 4: Estudio Económico-financiero.
- Documento núm. 5: Planos de Información y Proyecto.

Artículo 4. División del territorio en polígonos y etapas.

Todo el ámbito de la presente Innovación constituye un solo polígono y su ejecución se llevará a cabo en una sola etapa de urbanización, con un plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva del presente documento, plazo que podrá disminuirse o aumentarse si las condiciones económicas así lo aconsejan. En ese caso, previa justificación, y siempre que se mantenga la coherencia del documento y se cumplan sus determinaciones, se deberá garantizar la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

CAPÍTULO 2.º

Definiciones y terminología

Artículo 5. Definiciones.

En relación con las definiciones de terminología empleada en las presentes Ordenanzas, se seguirán las contempladas en las Normas Urbanísticas del Planeamiento Municipal de Canena.

CAPÍTULO 3.º

Obligatoriedad y ordenanzas generales

Artículo 6. Obligatoriedad.

Toda actuación urbanística o edificatoria tanto definitiva como provisional, ya sea de promoción privada o pública que se pretenda ejecutar en el ámbito territorial de la presente Innovación, deberá ajustarse en sus determinaciones y características, a lo dispuesto en las presentes Ordenanzas y en los planos que lo integran de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

Serán a su vez de aplicación:

- Las Bases de Ordenación del Territorio de Andalucía (aprobadas por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía de 27 de marzo de 1990).
- La Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- La Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- El Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
- El Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
- El Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 7. Ordenanzas Generales.

Será de aplicación lo establecido en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Canena.

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1.º

Régimen urbanístico y clasificación del suelo

Artículo 8. Clasificación.

El total del suelo comprendido en el ámbito de la Innovación tiene la clasificación de suelo no urbanizable común según las Normas Subsidiarias de Canena.

Una vez tramitado el documento, tras su aprobación definitiva los terrenos tendrán la clasificación de suelo urbanizable ordenado. Posteriormente y a través del correspondiente y preceptivo proyecto de urbanización, estudio de detalle (en su caso) y proyecto de reparcelación si procede y ejecutadas las obras, los terrenos que dispongan de todos los servicios urbanísticos tendrán la clasificación de suelo urbano.

Artículo 9. Calificación y usos.

El presente documento de Innovación establece un cambio de clasificación de suelo No urbanizable a suelo urbanizable ordenado.

Asimismo, establece los usos pormenorizados asignados, definiendo los siguientes usos y calificaciones:

Uso característico: Industrial grado 1.º y grado 2.º
Usos compatibles:

- Uso vivienda: Se permitirá vivienda de guarda sólo en grandes industrias y a criterio municipal.
- Dotacional.
- Equipamientos.
- Espacios libres y viarios.

Artículo 10. Uso Industrial.

Deducidos todos los usos admitidos por el presente documento de Innovación, resultan 21.876 m² de suelo destinados a edificación destinada a uso industrial según las condiciones determinadas por estas ordenanzas y las de aplicación de las Normas Urbanísticas de Canena.

Las zonas asignadas a este uso se regirán por las condiciones establecidas en las NN SS de Canena y en el presente documento de Innovación.

Artículo 11. Uso de espacios libres públicos.

Según se grafía en el documento de Ordenación se ha reservado a este tipo de suelo un total de 3.817 m² que cumplen las condiciones exigidas por el art. 17 de la LOUA.

Las zonas asignadas a este uso se regirán por las condiciones establecidas en las NN SS de Canena.

Artículo 12. Equipamientos.

El total de suelo destinado a este fin es de 1.654 m² con las condiciones de edificabilidad que más adelante se indicarán, y su uso previsto inicialmente se ajustará a lo establecido en las NN SS de Canena y a la normativa establecida por el presente documento de Innovación.

Artículo 13. Viales.

1. El resto del terreno, 10.511 m², no incluidos en usos definidos anteriormente, corresponde a los viales, que configuran la trama viaria y el sistema de comunicaciones del presente Plan Parcial.

2. Los terrenos que contengan este uso se regirán por las condiciones establecidas en las normas urbanísticas de las NN SS de Canena.

CAPÍTULO 2.º

Planeamiento y proyectos que desarrollan el presente documento de innovación

Sección A) De los estudios de detalle.

Artículo 14. Formulación, aprobación y tramitación.

Para completar el presente documento de Innovación podrán formularse Estudios de Detalle con las finalidades impuestas por el artículo 15 de la LOUA y

el Reglamento de Planeamiento Urbanístico en su artículo 65.1.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación de suelo ni alterar las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos por las normas urbanísticas.

Los Estudios de detalle que, en su caso, se redacten, no podrán contener determinaciones propias del Plan Parcial de Ordenación que no estuviesen establecidas en el presente documento de Innovación.

En todo caso será de aplicación lo establecido en la LOUA y en las vigentes NN SS de Canena.

Artículo 15. Normas para los estudios de detalle.

En todo caso será de aplicación lo establecido en la LOUA y en las vigentes NN SS de Canena.

Sección B) De los proyectos de urbanización

Artículo 16. Formulación, aprobación y tramitación.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obra cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes al presente documento de Innovación y Estudios de Detalle que, en su caso, se formulen.

2. Los proyectos de urbanización son, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones del documento de innovación en cuanto a obras de urbanización, tales como viabilidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

3. En ningún caso, tanto los proyectos de urbanización como los de obras ordinarias podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

4. Los proyectos de urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.

5. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del presente documento de Innovación, sin perjuicio de que puedan efectuar adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

6. Los proyectos de urbanización contendrán todos los documentos establecidos por los artículos 98 de la LOUA y 69 del Reglamento de Planeamiento.

7. Las obras de urbanización que contendrán la definición de las siguientes:

- Pavimentación de calzadas y aceras.
- Red de abastecimiento, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de saneamiento.
- Red de alumbrado público y energía eléctrica.
- Jardinería y paseos en el sistema de espacios libres.
- Telefonía.

8. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con las redes municipales.

9. En todo caso será de aplicación lo establecido en las vigentes NN SS de Canena.

10. Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de

mejoras (ejemplo: Implantación de especies vegetales). Las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios (ejemplo: Inexistencia de afectaciones al suelo por vertidos).

Artículo 17. Obligatoriedad.

1. En ningún caso se permitirá la edificación en cualquier parcela si no se cumplen los requisitos establecidos en las vigentes NN SS en cuanto a requisitos de los proyectos de urbanización.

2. El Ayuntamiento podrá exigir la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios con los generales de la ciudad.

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

Artículo 18. Características técnicas.

Los proyectos de urbanización deberán ajustarse, en sus determinaciones de orden técnico, a la normativa legal vigente y a lo previsto en la Normas Subsidiarias de Canena.

Artículo 19. Características técnicas particulares.

1. El Pliego de Condiciones del correspondiente Proyecto de Urbanización deberá recoger los requisitos de la recepción de materiales para jardinería, entre los que pueden figurar por sus implicaciones medioambientales:

- Procedencia de vivero acreditado y legalmente reconocido.
- Condiciones de suministro y almacenaje (guía fitosanitaria, etiqueta con nombre botánico y tamaño correcto, cepellón protegido con yeso y/o malla metálica o suministro con raíz desnuda, etc.)
- Señalada la parte norte de la planta en el vivero.

2. De igual modo, otro importante aspecto a considerar es el tratamiento de los jardines, diferenciando las funciones de las distintas plantaciones (efecto umbráculo, pantalla vegetal, filtro, fondos, alineaciones, etc.) y ajardinando parte de las parcelas privadas, todo ello en aras de una cualificación ambiental del espacio productivo.

Artículo 20. Prevención y corrección de los impactos en el medio ambiente.

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

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

Artículo 21. Restauración ambiental y paisajística.

1. El capítulo de prevención y corrección de impactos del Proyecto de Urbanización deberá contener un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico de la zona de actuación, haciendo especial hincapié en el borde Este, en el contacto entre el Camino de la Obispalía y el Arroyo Cañada de Baeza. Este Plan deberá ser aprobado previamente por esta Delegación Provincial y en él se determinará la época, especies, densidades, marco de plantación, reposición de marras y cuidados de mantenimiento necesarios. Se incluirán perfiles transversales y longitudinales de la propuesta de integración paisajística. Este tipo de actuación sobre el arroyo requerirá la autorización de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

2. Otro de sus contenidos será el de un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.

3. En todo caso será el Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico el que detalle las características de actuación en las zonas verdes incluido en el correspondiente Proyecto de Urbanización, se deberá presentar ante la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

Artículo 22. Tratamiento de residuos.

En relación con los residuos, entre otras medidas, el promotor del Plan y/o Proyecto, obligatoriamente, tendrá que poner a disposición los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas para evitar malos olores y derrames, y de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte. Además, en la evaluación económica de los Planes Parciales ha de aparecer el gasto estimativo correspondiente a la gestión de los residuos sólidos urbanos, gasto que ha de ser vinculante en cuanto a obligaciones de inversión. En cualquier caso, podría llegarse a un acuerdo entre las partes implicadas y la Corporación Municipal para la correcta gestión de los citados residuos.

Artículo 23. Condiciones acústicas.

Las condiciones acústicas exigibles a las edificaciones serán las determinadas en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía.

Artículo 24. Protección de los suelos.

Puesto que los terrenos a urbanizar presentan en su borde Norte taludes pronunciados y, por ende, un riesgo de erosión, el Proyecto de Urbanización deberá ir acompañado de un estudio de erosionabilidad que garantice la ausencia de impacto negativo sobre la erosionabilidad de los suelos, debiendo establecerse las medidas correctoras pertinentes en caso de necesidad.

Se deberá recuperar en lo posible la cobertura edáfica superficial. Este condicionante deberá quedar recogido en la correspondiente ficha de planeamiento.

Artículo 25. Adopción de buenas prácticas.

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, Ayuntamientos, etc.).
- Prever la cantidad de residuos de demolición, su composición y destino.

- 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.
- Riego 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.

Artículo 26. Condiciones particulares del proyecto de urbanización.

1. Tal y como recoge el capítulo de riesgos del Estudio de Impacto Ambiental, de cara a evitar la inundabilidad se requiere la realización de obras de defensa en el tramo del arroyo «Cañada de Baeza» en el tramo colindante con la zona de actuación consistente en la creación de una zona verde en el borde con el vial y la realización de una escollera en el límite del vial con el arroyo con función de dique.

Esta actuación deberá respetar el ancho de caja del cauce existente, por lo que la creación de la escollera de defensa deberá realizarse en los terrenos delimitados como inundables.

Esta escollera deberá emplear piedras irregulares de tamaño inferior a un metro, evitando los bloques geométricos que dan como resultados muros poco idóneos ambientalmente, mientras que las piedras irregulares permitirán la formación de oquedades que puedan ser aptas para el asentamiento tanto de la flora como de la fauna. La pendiente del talud no podrá superar la relación 1:1 (H:V).

No se empleará cemento o similares para la sujeción de estas piedras, si bien podrá emplearse algún tipo de malla que permita la revegetación de la escollera.

2. En cuanto a la creación de la zona verde, esta actuación consistirá en revegetar tanto la escollera como la zona de policía a lo largo de todo la zona de contacto entre el arroyo y el polígono con especies que aporten alimento con sus frutos, y cobertura suficiente para ser utilizada en época de cría, tales como:

Sauces (*Salix* spp).
 Taraje (*Tamarix* spp).
 Rosa silvestre (*Rosa canina*).
 Zarzamora (*Rubus ulmifolium*).
 Zarzaparrilla (*Smilax áspere*).
 Jazmin silvestre (*Jasminus fruticans*).
 Adelfa (*Nerium oleander*).

3. Estas actuaciones de prevención contra las inundaciones requerirán de la elaboración de un estudio técnico que formará parte del Proyecto de Urbanización y que deberá ser informado previamente a su ejecución por parte de esta Delegación Provincial de Medio Ambiente y autorizados por el Organismo de Cuenca competente.

4. En todo caso, las edificaciones se situarán fuera de la zona inundada por la crecida de período de retorno de 500 años establecida en el estudio Hidrológico Hidráulico incluido en el Estudio de Impacto Ambiental. La línea de edificación estará a una distancia igual o superior a 20 metros del área afectada por el estudio de crecidas.

Sección C) Del plan de etapas

Artículo 27. Definiciones y ámbito.

1. Se contempla el desarrollo del presente documento de Innovación en una sola etapa.

2. No obstante lo anterior, el proyecto de urbanización podrá, si así lo considerara oportuno, establecer un calendario o programa de ejecución que contemple la ejecución sucesiva de viales, parcelas, etc.

CAPÍTULO 3.º

Ordenanzas sobre el contenido de la propiedad

Artículo 28. Licencias de obras.

En todo lo relativo a la obtención de licencias de obras se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Canena.

Artículo 29. Licencias de actividad.

1. Los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios en las zonas destinadas a Equipamientos y Zonas de Usos Productivos y 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.

1. 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.

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

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

En el caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se vayan instalando en el polígono industrial, se habrá de elaborar un Plan de Emergencia Exterior, contando para ello con el apoyo del Servicio de Bomberos correspondiente, Protección Civil y otros Organismos implicados. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en la legislación particular de aplicación.

4. Las condiciones acústicas exigibles a las edificaciones serán las determinadas en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía.

5. 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.

6. El Ayuntamiento promoverá que las actividades que se implanten en el polígono industrial adopten, en su caso y en lo posible, medidas tales como:

- Uso de combustibles de bajo poder contaminante (biodiesel, hidrógeno, gas, gasolinas libres de plomo, etc.).
- Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.
- Uso de tecnología poco contaminante.
- 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.

Artículo 30. Deber de conservación.

En lo relativo al deber de conservación se estará a lo dispuesto en la ley LOUA y a las especificaciones que sobre la materia contienen las Normas Subsidiarias de Canena.

Artículo 31. Cumplimiento de medidas correctoras derivadas de la declaración de impacto ambiental.

1. 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).

2. Los administradores del polígono y las empresas radicadas en los mismos, deberán presentar a la Consejería de Medio Ambiente un programa de recogida itinerante de los residuos peligrosos que se generen, realizada por una empresa gestora de residuos y que cubra las necesidades de las instalaciones industriales allí situadas.

3. En caso de llevarse a cabo el manejo y utilización de productos fitosanitarios, los residuos procedentes de estos envases deberán gestionarse de acuerdo con la Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases y el Reglamento que la desarrolla, Real Decreto 782/1998, de 30 de abril. Para ello se recurrirá a la utilización del punto limpio a crear para el polígono industrial, descrito en el punto anterior.

TÍTULO III

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 32. Proyecto de Reparcelación.

1. Una vez constituida la Junta de Compensación, se redactará un proyecto de reparcelación que cumpla los requisitos establecidos en el artículo 102 de la LOUA.

2. El proyecto de reparcelación se tramitará, conforme a lo establecido en los arts. 101 y 136 de la LOUA.

3. Una vez aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación, el Ayuntamiento procederá a otorgar escritura pública o expedir documento con las solemnidades y requisitos expuestos para las actas de sus acuerdos, con el contenido expresado en el Real Decreto 1093/1997, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

4. La aprobación definitiva del proyecto de reparcelación hecha por el Ayuntamiento produce los efectos jurídicos previstos en el art. 102 de la LOUA. La inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad se llevará a efecto de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1093/1997.

Artículo 33. Conservación.

Los propietarios de los terrenos comprendidos en el polígono quedan obligados a la conservación de las obras de urbanización y al mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos para lo que se constituirá una Entidad de Conservación que tendrá una duración mínima de cinco años.

TÍTULO IV

NORMAS ESPECÍFICAS SOBRE EL TRATAMIENTO APLICABLE AL SUELO ORDENADO

CAPÍTULO 1.º

Condiciones generales de las obras de urbanización

Artículo 34. Condiciones generales de la urbanización.

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

Artículo 35. Evacuación y conducción de aguas pluviales.

Se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos. El Proyecto de Urbanización habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente para evitar de este modo el posible riesgo de avenidas e inundaciones.

Artículo 36. Evacuación de aguas residuales de cada industria.

Para la correcta gestión de las aguas residuales será obligatorio 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 deberán realizarse con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades del polígono industrial.

Artículo 37. Alumbrado.

1. Las actuaciones urbanizadoras deberán incluir la dotación de alumbrado público en las calles y espacios

públicos, adecuada a las necesidades de iluminación según el tipo y función del espacio, y proyectada de acuerdo con las técnicas más adecuadas para evitar la contaminación lumínica del cielo nocturno.

2. En los proyectos se tendrá en cuenta la adecuación de los elementos de alumbrado al entorno arquitectónico y urbano en el que se sitúen.

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

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

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

Artículo 38. Aparcamientos.

Siempre que sea posible, se deberá dotar de aparcamientos para bicicletas con objeto de fomentar la accesibilidad y movilidad ambiental sostenible.

Se deberán adecuar los accesos mediante bicicleta a todas las zonas de nueva creación.

CAPÍTULO 2.º

Normas generales de edificación

Artículo 39. Definición.

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en las vigentes NN SS con carácter general y en función del uso a que se destine, y por las normas particulares de la zona en que se localice.

Sección A) Condiciones de volumen

Artículo 40. Definición y aplicación.

Son las establecidas en las vigentes NN SS de Canena.

Artículo 41. Altura de la edificación.

La altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán unidades de longitud o número de plantas del edificio. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.

Artículo 42. Medición de la altura en unidades métricas.

La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la rasante hasta la cara inferior del forjado de cubierta.

Situaciones excepcionales: Se contemplan las establecidas en art. 15.4. Alturas de las NN SS. de Canena y además:

a) Cuando la edificación se sitúe en solar de gran desnivel transversal esto es, que posea una diferencia de nivel entre los centros de su fachada y su fondo superior al 15% y su fondo dé a un espacio libre de edificación, el volumen edificable se dispondrá de acuerdo a la siguiente regla: A partir de un fondo edificable de 10 mts, el volumen se escalonará por debajo de un plano que apoyado en la altura máxima de cornisa se extienda paralelo a la pendiente natural del terreno, hasta completar el fondo máximo edificable permitido.

Artículo 43. Medición de la altura en número de plantas.

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

Artículo 44. Altura máxima.

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima la de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se deteriora la imagen del polígono.

Artículo 45. Construcciones por encima de la altura.

1. Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general, además de las recogidas en el artículo 15.4. Alturas de las NN SS de Canena, las siguientes construcciones:

1.1. Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde del alero en fachadas y patios con una inclinación de treinta (30) grados sexagesimales, no pudiendo exceder la altura en más de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de la cornisa.

1.2. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio de Fomento y en su defecto el buen hacer constructivo.

1.3. Antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de uno cuarenta (1,40) metros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

1.4. Los paneles de captación de energía solar.

2. Por encima de la altura máxima total que se determine no podrá admitirse construcción alguna.

Sección b). Condiciones de calidad, higiene, dotaciones de los edificios, seguridad y accesibilidad en los edificios y locales

Artículo 46. Definición y aplicación.

Son las definidas y establecidas en las vigentes NN SS de Canena, con las especificaciones complementarias recogidas en los artículos siguientes.

Artículo 47. Condiciones de los materiales.

1. De acuerdo con la Ley 10/1998, de 21 de abril, las Administraciones Públicas promoverán el uso de materiales reciclables, reutilizables y valorizables, así como de productos fabricados con material reciclado que cumplan las especificaciones técnicas requeridas, en el marco de la contratación pública de obras y suministros.

Se favorecerá la utilización de:

1.1. Subproductos reciclados, por ejemplo en los firmes (según propugna la instrucción OC 1/999 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes) o áridos de machaqueo procedentes de estructuras pétreas (hormigón o fábrica de ladrillo).

1.2. Productos con distintivos de calidad del tipo Marca AENOR de Medio Ambiente, INCE, etc.

1.3. Maderas con certificado forestal o productos con etiqueta ecológica.

2. Y no se utilizarán:

- 2.1. Compuestos de CFC, CHCL.
- 2.2. Productos clorados.
- 2.3. Componentes tóxicos.
- 2.4. Maderas procedentes de bosques en fase de extinción o cuya explotación no corresponda a un desarrollo sostenible.
- 2.5. Compuestos de amianto.

Artículo 48. Condiciones de protección atmosférica, clima y ruidos.

1. Las condiciones acústicas exigibles a las edificaciones serán las determinadas en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía.

2. Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y en los Reglamentos que la desarrollan, especialmente el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996).

3. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles próximos de emisión establecidos en la normativa vigente: Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre de 1972, el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y su desarrollo posterior, así como el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996) en su Título II y demás normativa de aplicación.

4. Los niveles de inmisión se registrarán por lo establecido en el Real Decreto 1073/2002, de 18 de octubre, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono.

5. Las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en el Título II, Capítulo II del Reglamento de Calidad del Aire.

Tales actividades son las incluidas en el Catálogo del Anexo I de dicho Reglamento.

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

Artículo 49. Condiciones de los vertidos.

1. Se procurará que el sistema de alcantarillado funcione por gravedad, evitando impulsiones por el riesgo de problemas medioambientales derivados de un mal funcionamiento de los equipos mecánicos y por el coste de su mantenimiento.

2. 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.

3. Sin perjuicio de lo que dicten las Normas que regulan las zonas de uso industrial, todas las actividades e in-

dustrias 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.

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

5. No se permitirá en ningún caso el vertido directo de las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración que se desarrollen en los sectores industriales ni a cauces, aunque éstos sean de carácter estacional, ni a fosas de ningún tipo, debiendo someterse a depuración previa a la conexión con la red municipal de saneamiento de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Los elementos de depuración previos al vertido en red que resulten precisos deberán proyectarse de acuerdo a los criterios de la Norma Tecnológica «NTE-ISA-Depuración y Vertido» o Norma del Código Técnico de la Edificación que lo sustituya.

6. 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.

7. Las actividades que se instalen en la ampliación del polígono industrial y las industrias ya existentes en el polígono actual que han de efectuar este tratamiento de vertido potencialmente contaminante podrán agruparse para encontrar una solución común a la depuración de las aguas residuales.

Sección C) Condiciones de estética y de adaptación al paisaje de las edificaciones

Artículo 50. Definición.

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia en el medio urbano, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Artículo 51. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la actuación son de aplicación a todo el ámbito de actuación. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de cada zona.

Artículo 52. Salvaguarda de la estética urbana.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o nocivo para la imagen de la ciudad.

3. Las nuevas construcciones deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse.

4. Con las nuevas edificaciones, se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, justificándose la solución adoptada según dos aspectos:

4.1. Justificación de la estructura espacial básica que abarque tanto los espacios abiertos (áreas verdes, vías, etc.) como los cerrados.

4.2. Justificación de los criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

Artículo 53. Adaptación de la edificaciones al medio ambiente.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

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

3. Estrechamente relacionada con esta intención está la elección de materiales y la composición arquitectónica, de modo que enriquezcan el espacio y la imagen del Polígono.

En esta apuesta tienen preferencia los nuevos materiales y texturas en revestimientos (paneles de aluminio, paneles termoestables reforzados con fibra de vidrio, termoplásticos, etc.) en cubiertas (placas de fibra de vidrio, paneles tipo sandwich, etc.) mediante placas translúcidas que faciliten además la labor de los servicios de extinción de incendios, en caso de siniestro.

4. Se deberá emplear en la medida de lo posible aquellos materiales con mejor comportamiento energético y de mayor facilidad de reciclado.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

Artículo 54. Fachadas.

1. La composición de las fachadas será libre, salvo las limitaciones contenidas en las NN SS y en la ficha de ordenanzas del sector.

2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

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.

Artículo 55. Medianerías.

1. Todos los paramentos de un edificio visible desde la vía pública, aun cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas. La decoración de las medianerías será obligación de quien construya en solar colindante, independientemente de que se trate de su propio muro o el muro colindante.

2. Cuando una obra de nueva edificación colinda con una medianería que no sea de previsible desaparición y, por tanto, tenga carácter permanente, se tratará con los mismos materiales de fachada.

3. Si la medianería tiene carácter provisional, es decir, si conforme a las alturas permitidas en la ordenanza correspondiente va a quedar oculta en el futuro, se admitirá el enfoscado o revoco de cemento, pero obligatoriamente pintada en el mismo color de la fachada.

4. 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.

Artículo 56. Instalaciones en fachadas.

1. Será de aplicación lo establecido en el artículo 20.7. Instalaciones en fachadas.

2. Se prohíben los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos.

Artículo 57. Cornisas y aleros

1. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación oficial exterior no excederá de sesenta (60) centímetros.

Artículo 58. Cubiertas.

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.

Artículo 59. Rótulos publicitarios en fachadas.

1. Será de aplicación lo establecido en el artículo 20.14. Publicidad.

2. Los rótulos luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones siguientes, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de veinte (20) metros del anuncio.

3. Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

4.3. Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

4.4. En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de las mismas.

4.5. En edificios exclusivamente con uso productivo podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada con altura no superior al décimo de la que tenga la finca, y siempre que estén ejecutados con letra suelta.

También podrá colocarse en el plano de fachada con mayores dimensiones que las señaladas en los apartados anteriores siempre que no cubran elementos decorativos o huecos y resulten antiestéticos con la composición de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

4. Los anuncios normales el plano de fachada tendrán un saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros y la dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

4.1. En planta baja estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros.

4.2. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, pudiendo sobrepasar por encima de éstas una altura máxima igual a su espesor.

Artículo 60. Cerramientos de solares y terrenos.

1. Los solares deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de un metro y medio de altura como máximo pudiendo rebasar esta altura con setos vegetales o cerramientos diáfanos. El tratamiento de la misma será revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato del polígono.

2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de tres meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

CAPÍTULO 3.º

Régimen general de los usos globales del suelo

Sección A) Disposiciones generales

Artículo 61. Condiciones de los usos.

1. Para todo lo referente a la regulación y condiciones de los usos será de aplicación lo dispuesto al efecto en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Canena, con las especificaciones recogidas en el presente documento de Ordenanzas.

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

Artículo 62. Actividades toleradas.

1. 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.

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

En el caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se vayan instalando en el polígono industrial, se habrá de elaborar un Plan de Emergencia Exterior, contando para ello con el apoyo del Servicio de Bomberos correspondiente, Protección Civil y otros Organismos implicados. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en la legislación particular de aplicación.

3. El Ayuntamiento promoverá que las actividades que se implanten en el polígono industrial adopten, en su caso y en lo posible, medidas tales como:

- Uso de combustibles de bajo poder contaminante (biodiesel, hidrógeno, gas, gasolinas libres de plomo, etc.).

- Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.

- Uso de tecnología poco contaminante.

- 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. 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.

Artículo 63. Protección atmosférica, clima y ruidos.

1. Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y en los Reglamentos que la desarrollan, especialmente el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996).

2. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles próximos de emisión establecidos en la normativa vigente: Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre de 1972, el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y su desarrollo posterior, así como el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996) en su Título II y demás normativa de aplicación.

3. Los niveles de inmisión se regirán por lo establecido en el Real Decreto 1073/2002, de 18 de octubre, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono.

4. Las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en el Título II, Capítulo II del Reglamento de Calidad del Aire.

Tales actividades son las incluidas en el Catálogo del Anexo I de dicho Reglamento.

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

Sección B) Uso industrial

Artículo 64. Definición y usos pormenorizados.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad la elaboración o transformación de productos por procesos industriales. Generan incomodidad al uso residencial y se ubican en edificio exclusivo e independiente dentro del área del polígono industrial.

2. Las condiciones señaladas por las Normas Generales de Usos de las NN SS de Canena para las dotaciones serán de aplicación en las zonas que el presente documento de Innovación destina para ellas y que, a tales efectos se representan en su documentación gráfica, en el plano O-1: «Zonificación y gestión. Usos del suelo. Sistemas generales y locales».

3. Usos característicos: Definidos en ordenanzas particulares de este documento.

- Uso industrial grado 1.º
- Uso industrial grado 2.º: Industria ligera y servicios.

4. Usos compatibles: se admiten como compatibles la vivienda del guarda sólo en grandes industrias y a criterio municipal, dotacional, equipamientos y espacio libre y viario.

Artículo 65. Uso dotacional.

1. Las condiciones señaladas por las Normas Generales de Usos de las NN SS de Canena para las dotaciones serán de aplicación en las zonas que el presente documento de Innovación destina para ellas y que, a tales efectos se representan en su documentación gráfica, en el plano O-1: «Zonificación y gestión. Usos del suelo. Sistemas generales y locales».

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

- Parque deportivo: 2%
- Equipamiento comercial: 1%
- Equipamiento social: 1%

Artículo 66. Uso espacios libres públicos.

1. Las condiciones señaladas por las Normas Generales de las NN SS de Canena para el uso Espacios Libres Públicos, serán de aplicación en las zonas que el presente documento de Innovación destina para este uso y que, a tales efectos, se representan en su documentación gráfica, en el plano O-1: «Zonificación y gestión. Usos del suelo. Sistemas generales y locales».

2. Los módulos de reserva de suelo para este uso serán los que determina el Reglamento de Planeamiento, fijadas en este caso en el diez por ciento (10%) de la superficie total ordenada por el Plan de Sectorización, descompuesta de acuerdo con el apartado 11 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la siguiente forma:

- Sistema local de espacios libres de dominio y uso público: 10%.

Artículo 67. Uso aparcamiento.

1. Las condiciones señaladas por las Normas Generales de las NN SS de Canena para el uso aparcamiento, serán de aplicación en las zonas que el presente documento de Innovación destina para este uso y que, a tales efectos, se representan en su documentación gráfica, en el plano O-1: «Zonificación y gestión. Usos del suelo. Sistemas generales y locales».

2. Para los aparcamientos públicos al aire libre, dispuestos anejos a la red viaria, la franja de aparcamiento en batería tendrá una anchura mínima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, doscientos (200) centímetros si es en línea y cuatrocientos (400) para aparcamientos en espina.

3. En aparcamientos públicos, tanto si están situados en inmuebles como al aire libre, se reservará una plaza para personas con movilidad reducida por cada cincuenta (50) o fracción, que cumplirá las siguientes condiciones:

- Estarán situados tan cerca como sea posible de los accesos peatonales.
- Estarán señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad y la prohibición de aparcar en las mismas a personas sin discapacidad.
- Las dimensiones serán de cinco (5) por tres con sesenta (3,60) metros.

CAPÍTULO 4.º

Derecho supletorio

Artículo 68. Derecho supletorio.

1. En lo no previsto en las presentes Ordenanzas serán de aplicación las disposiciones contenidas en la LOUA.

Denominación del área DESARROLLO INDUSTRIAL Suelo Urbanizable Ordenado	Plano ZONA SUR	FICHA 1.1
		SAUI-1 S.U.O. I-1 U. E. 6

1.OBJETIVOS URBANISTICOS		2. CONDICIONES DE GESTION	
Programar el desarrollo a medio plazo de una oferta pública de suelo industrial urbanizado a precios asequibles.		INICIATIVA	PRIVADA
		SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACIÓN
		PROGRAMACION	
3. INSTRUMENTO DE DESARROLLO		PLAZO PARA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN (a contar desde la aprobación del documento de Innovación)	1 AÑO
- PROYECTO DE REPARCELACION - PROYECTO DE URBANIZACION		PLAZO PARA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN (a contar desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación)	2 AÑOS
4. CONDICIONES DE ORDENACION		PLANOS: O-1,O-2,O-3.1 ,O-3.2, O-4.1,O-4.2,O-4.3,O-4.4 DE ESTE DOCUMENTO	
SUPERFICIE TOTAL (M2)	37.858		
SUPERFICIE S. G. ADSCRITO.(M2)			
SUPERFICIE SIN S.G. (M2)	37.858	CONDICIONES ESPECIFICAS	
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA(M2/M2)	0,75	USO	Industrial ,terciario y Dotacional
COEFICIENTE DE ZONA (M2)	1		
APROVECHAMIENTO TOTAL	28.394	PARCELA MINIMA	300 M2
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,75	ALTURA	2 PLANTAS
CESIONES LOCALES(pormenorizadas en plano O-1)		TIPOLOGIA	Nave Adosada
ESPACIOS LIBRES	3.817	RETRANQUEO	5 m a linderos frontal
EQUIPAMIENTOS	1.654	NºMAX VIVIENDAS	
VIARIO Y APARCAMIENTOS	10.511	Plazas de aparcamiento	0,5plaza/100m2 edificación
5. CARACTERISTICAS ESPECIALES DE URBANIZACIÓN DERIVADAS DE LA DECLARACION PREVIA DE IMPACTO AMBIENTAL			
- Creación de un borde vegetal al Sur, como elemento conciliador entre la ordenación del polígono y los taludes naturales del terreno. - Con el fin de evitar la inundabilidad de los terrenos, se realizarán las necesarias obras de defensa en el tramo del arroyo "Cañada de Baeza" en el tramo colindante con la zona de actuación, consistentes en la creación de una zona verde en el borde con el vial y la realización de una escollera en el límite del vial con el arroyo con función de dique, con las siguientes determinaciones: 1. Esta actuación deberá respetar el ancho de caja del cauce existente, por lo que la creación de la escollera de defensa deberá realizarse en los terrenos delimitados como inundables. 2. Esta escollera deberá emplear piedras irregulares de tamaño inferior a un metro, evitando los bloques geométricos que dan como resultados muros poco idóneos ambientalmente, mientras que las piedras irregulares permitirán la formación de oquedades que puedan ser aptas para el asentamiento tanto de la flora como de la fauna. La pendiente del talud no podrá superar la relación 1:1 (H:V). 3. No se empleara cemento o similares para la sujeción de estas piedras, si bien podrá emplearse algún tipo de malla que permita la revegetación de la escollera. 4. En cuanto a la creación de la zona verde, esta actuación consistirá en revegetar tanto la escollera como la zona de policía a lo largo de todo la zona de contacto entre el arroyo y el poligono con especies que aporten alimento con sus frutos y cobertura suficiente para ser utilizada en época de cría tales como: • Sauces (<i>Salix spp</i>), Taraje (<i>Tamarix spp</i>), Rosa silvestre (<i>Rosa canina</i>), Zarzamora (<i>Rubis ulmifolium</i>), Zarzaparrilla (<i>Smilax ápera</i>), Jazmin silvestre (<i>Jasminus fruticans</i>), Adelfas (<i>Nedum oleander</i>). - Para prevención contra las inundaciones requerirán de la elaboración de un estudio técnico que formará parte del Proyecto de Urbanización y que deberá ser informado previamente a su ejecución por parte de esta Delegación Provincial de Medio Ambiente y autorizados por el Organismo de Cuenca competente. - En todo caso, las edificaciones se situarán fuera de la zona inundada por la crecida de periodo de retorno de 500 años establecida en el estudio Hidrológico Hidráulico incluido en el Estudio de Impacto Ambiental. La línea de edificación estará a una distancia igual o superior a 20 metros del área afectada por el estudio de crecidas.			

Denominación del área	Plano	FICHA 1.2
DESARROLLO INDUSTRIAL Suelo Urbanizable Ordenado	ZONA SUR	SAUI-1 S.U.O. I-1 U. E. 6

MEDIDAS DE CORRECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO:

1. 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 estos terrenos, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos.
2. En el Instrumento Urbanístico de desarrollo deberá realizar estudios geotécnicos, para garantizar que las nuevas construcciones no tengan problemas en su estructura.
3. Previa a la aprobación del instrumento urbanístico de desarrollo, se 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.
4. 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.
5. En el 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. 5.1 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
6. 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.
7. La red de saneamiento deberá realizarse con materiales cuya calidad garantice la no aparición de fugas y se conectará necesariamente con la red general municipal.
8. Durante las obras de urbanización se habrán de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.
9. Los escombros procedentes de la excavación de tierras en la parcela, así como los resultantes de la urbanización de los terrenos, deberán ser trasladados a vertedero autorizado, o reutilizados como material de relleno. En ningún caso estos residuos podrán ser abandonados de forma incontrolada; ni vertidos en arroyos.
10. El viario y la edificación se adaptarán lo máximo posible a la topografía del terreno para evitar alteraciones excesivas en el relieve de la zona.
11. 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:
 - a) Se hará formando caballones de altura máxima de 1,5 metros.
 - b) Se evitará el acceso de la maquinaria pesada en zonas de acopio.
 - c) Se procederá al mantenimiento en vivo, esto es, sembrado, abonado y riegos periódicos de modo que se mantengan sus cualidades de fertilidad y estructura en las mejores condiciones
12. La tierra vegetal se empleará bien en el acondicionamiento de las zonas verdes, tanto públicas como privadas, bien para su extendido sobre áreas agrícolas, o bien acopiarse en lugares destinados al efecto para ser utilizada en labores de restauración de zonas degradadas.
13. Debido al posible peligro sísmico de la zona, habrá que adecuarse la edificación y la urbanización a las Norma de Construcción Sismorresistente (NCSE 02).
14. 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.
15. Aquellas industrias cuyos vertidos no reúnan las condiciones que marca la legislación aplicable sobre la materia, deberán depurar sus efluentes de forma previa a su vertido a la red pública hasta adaptarlos a los parámetros máximos que determina el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
16. Para evitar que cualquier derrame accidental, bien de líquidos de los vehículos 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 indicar que la solería de estas deberá ser impermeable.
17. Se evitarán y controlarán por parte del Ayuntamiento los vertidos incontrolados de residuos sólidos urbanos o agrarios que eventualmente puedan emplearse en parcelas de suelo industrial sin edificar, por lo que como medida de control deberá exigirse el vallado de las mismas.
18. Toda actividad que se implante en la zona industrial tendrá que disponer, en su caso, de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características.
19. En las autorizaciones que correspondan se evitará la instalación de industrias cuyos subproductos, o residuos puedan, por reacción entre ellos, originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales, independientemente de cualquiera que sea el estado natural de los mismos (sólido, líquido o gaseoso).

Denominación del área DESARROLLO INDUSTRIAL Suelo Urbanizable Ordenado	Plano ZONA SUR	FICHA 1.3
		SAUI-1 S.U.O. I-1 U. E. 6

MEDIDAS DE CONTROL Y SEGUIMIENTO:

Se evitará y controlará en todo caso, la generación de vertidos incontrolados de residuos sólidos urbanos que eventualmente puedan emplazarse en parcelas sin edificar.

Además se deberá realizar la siguiente vigilancia ambiental:

1. Control de polvo en la fase de construcción, aplicando riegos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo aconsejen.
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. Se vigilará que no realicen cambios de aceites de la maquinaria en obra, salvo que condicione una zona que garantice el que no se derive afecciones por derrames. Los Proyectos de Urbanización incluirán la obligación para el constructor de mantener la maquinaria a emplear en perfecto estado.
4. Control de los procesos erosivos que se produzcan con los movimientos de tierra de las diferentes actuaciones. En caso que se produzcan, el responsable de las obras valorará su incidencia, comunicando a la Delegación Provincial de Medio Ambiente las medidas que se adoptarán en caso de ser necesarias.
5. Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean conducidos a vertederos legalizados.

**ORDENANZA PARTICULAR: ZONA INDUSTRIAL
(SECTOR S.U.O.-I 1. Ampliación Polígono Industrial
"Carchenilla").**

CANENA

AMBITO Y DEFINICION: Zona grafiada como INDUSTRIAL en el plano de ordenación 0-2. ZONIFICACIÓN. Y GESTIÓN. USOS DEL SUELO.

OBJETIVOS:

- Programar el desarrollo a medio plazo de una oferta pública de suelo industrial urbanizado a precios asequibles.

CONDICIONES DE USO:

- **Uso característico:** Industrial grado 1º y grado 2º.
- **Usos compatibles:** Uso vivienda: vivienda del guarda sólo en grandes industrias y a criterio municipal.
Uso económico-productivo: terciario
Dotacional.
Equipamientos
Espacios Libres y viario.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Edificabilidad: 1,3 m²/ m²
- Coeficiente de ocupación sobre parcela: 100% sobre la superficie edificable de parcela, excluido el retranqueo.
- Parcela mínima: 300 m

CONDICIONES DE VOLUMEN:

- Numero de plantas, incluida la baja: 2
- Altura máxima a cornisa: 8 m
- Altura mínima a cornisa: 4 m
- Sótanos y semisótanos: Sí, con las condiciones establecidas en las NN.SS de Canena.

CONDICIONES DE FORMA:

- Dimensión mínima fachada: 8 m
- Retranqueos de fachada: Cinco (5) metros respecto a la alineación oficial, según plano 0-4.1. RED VIARIA. PLANTA GENERAL.
- Tipología edificatoria: Edificación entre medianeras.

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE LOS MATERIALES:

- 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 dependencias administrativas y/o escaparates.
- Tendrán preferencia los nuevos materiales y texturas en revestimientos (paneles de aluminio, paneles termoestables reforzados con fibra de vidrio, termoplásticos, etc.) y en cubiertas (placas de fibra de vidrio, paneles tipo sándwich, etc.) mediante placas traslúcidas que faciliten, además, la labor de los servicios de extinción de incendios en caso de siniestro.
- Se deberán emplear los materiales con mejor comportamiento energético y de mayor facilidad de reciclado.
- Las instalaciones se diseñarán 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.
- 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 prohíbe expresamente el uso en fachadas de la cerámica vidriada propia de interiores y las baldosas hidráulicas, terrazos, azulejos o similares.
- Los colores de las fachadas de las construcciones y carpinterías serán suaves y de la gama de los grises, albero, ocre y blancos.
- Las cubiertas, faldones y petos superiores serán de color verde claro no reflectante, prohibiéndose expresamente la chapa galvanizada, el fibrocemento en su color natural o cualquier material que produzca brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones.

ORDENANZA PARTICULAR: ZONA INDUSTRIAL
(SECTOR S.U.O.-I 1. Ampliación Polígono Industrial
“Carchenilla”).

CANENA

OTRAS CONDICIONES:

- Los cerramientos de las parcelas en fachada principal, serán en fábrica maciza hasta una altura de 1,50 m., pudiéndose rebasar esta altura con setos vegetales o cerramientos diáfanos formados por enrejados metálicos, en el resto de la parcela será libre.
- Los proyectos deberán determinar de manera precisa los materiales y acabados de las edificaciones, así como la situación, tipos, diseño y tamaño de los rótulos y elementos publicitarios.
- El espacio libre resultante del retranqueo podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima construida de cinco (5) metros cuadrados y altura de coronación inferior a tres (3) metros, pudiendo adosarse al lindero frontal.
- Siempre que sea posible, se procurará el ajardinamiento de los retranqueos.

ORDENANZA PARTICULAR: ZONA DOTACIONAL
(SECTOR S.U.O.-I 1. Ampliación Polígono Industrial
“Carchenilla”).

CANENA

DENOMINACIÓN E IDENTIFICACIÓN: Zona grafiada como DOTACIONAL en el plano de ordenación 0-2. ZONIFICACIÓN Y GESTIÓN. USOS DEL SUELO.

CONDICIONES DE USO:

- Las parcelas calificadas como de uso dotacional, tienen asignado su uso pormenorizado en cumplimiento del apartado 11 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Edificabilidad (m ² /m ²):	DEPORTIVO 0,5	SOCIAL 1,00	COMERCIAL 1,00
---	------------------	----------------	-------------------

CONDICIONES DE VOLUMEN:

- Numero de plantas, incluida la baja:	2
- Altura máxima a cornisa:	8 m
- Altura mínima a cornisa:	4 m
- Sótanos y semisótanos:	Sí, con las condiciones establecidas en las NN.SS de Canena.

OTRAS CONDICIONES:

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

ORDENANZA PARTICULAR: ZONA ESPACIOS LIBRES
(SECTOR S.U.O.-I 1. Ampliación Polígono Industrial
“Carchenilla”).

CANENA

DENOMINACIÓN E IDENTIFICACIÓN: Zona grafiada como ESPACIOS LIBRES en el plano de ordenación 0-2. ZONIFICACIÓN Y GESTIÓN. USOS DEL SUELO.

CONDICIONES DE USO:

Las parcelas calificadas como de uso Espacios Libres, se corresponden con Zona Área Ajardinada.

OTRAS CONDICIONES:

- Será de aplicación lo establecido en las NN.SS. de Canena.
- Particularmente, en estas zonas se permite la compatibilidad con el uso de Servicios Infraestructurales.