

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 18 de septiembre de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 6 de noviembre de 2013, por la que se aprueba definitivamente la Modificación 1-A del PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS., en Sector industrial Uz-1 «La Vega» y Ur-3 del municipio de Cazalla de la Sierra (Sevilla), y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, de fecha 6 de noviembre de 2013, por la que se aprueba definitivamente la Modificación 1-A del PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS., en Sector industrial Uz-1 «La Vega» y Ur-3 del municipio de Cazalla de la Sierra (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 19 de diciembre de 2013, y con el número de registro 5902, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Cazalla de la Sierra.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 6 de noviembre de 2013, por la que se aprueba definitivamente la Modificación 1-A del PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS., en Sector industrial Uz-1 «La Vega» y Ur-3 del municipio de Cazalla de la Sierra (Sevilla) (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

«Visto el documento de Modificación núm. 1A del PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA, en Sector Industrial Uz-1 «La Vega» y UE UR-3, aprobado provisionalmente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión de 26 de septiembre de 2012, así como el Informe del Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial de fecha 30 de mayo de 2013, resultan los siguientes.

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

Primero. El planeamiento general vigente en el término municipal de Cazalla de la Sierra son unas Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, de fecha 1.10.1981, que cuentan con Adaptación Parcial a la LOUA, en virtud del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, aprobada definitivamente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 26.11.2009.

Segundo. El objeto de esta Modificación abarca dos ámbitos diferenciados.

- De un lado, el Sector Industrial Uz-1 de Suelo Urbanizable Sectorizado, el cuál se ha desarrollado sin la tramitación del correspondiente planeamiento de desarrollo, colmatándose hasta alcanzar una situación de consolidación del 96,76% de los terrenos. Con el objetivo de regularizar esta situación, y teniendo en cuenta la consolidación del Sector, el Ayuntamiento propone la clasificación del mismo como Suelo Urbano no Consolidado.

- De otro lado, la Unidad de Ejecución Ur-3 en Suelo Urbano no Consolidado, incluye dentro de su delimitación algunos inmuebles de interés histórico. Este hecho, sumado a los objetivos propuestos por el planeamiento general vigente para este ámbito (ordenación del promontorio del Castillo, reurbanización del viario y mejora de conexiones peatonales con el entorno y con la Bda. El Moro, mediante el Sistema de Actuación por Expropiación), hacen muy difícil su ejecución, por lo que el objeto en este ámbito es redelimitar la Unidad de

Ejecución Ur-3, ajustándola exclusivamente al ámbito pendiente de gestión de suelo mediante expropiación, ordenación mediante Estudio de Detalle y posterior ejecución.

Tercero. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con lo especificado por el artículo 36.2 del citado texto legal, habiendo seguido la siguiente tramitación:

El documento se aprobó inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento, en su sesión ordinaria de fecha 26 de enero de 2011, notificándose dicho acuerdo a los propietarios afectados, sometiendo el documento a información pública por un mes y solicitando el pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, de conformidad con el artículo 32.1.2.^a de la LOUA.

La Aprobación Provisional Primera se acordó por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de fecha 27 de julio de 2011, estimándose la única alegación presentada.

El 26 de septiembre de 2012 el Ayuntamiento Pleno aprobó el documento de la Aprobación Provisional Segunda, siendo sometido a información pública por un mes, no habiéndose recibido ninguna alegación y habiéndose solicitado tras esta aprobación la ratificación del contenido de los informes preceptivos y vinculantes emitidos a la Aprobación Inicial.

Con fecha 27 de marzo de 2013 se recibe en esta Delegación Territorial la solicitud de aprobación definitiva habiéndose completado el expediente mediante la documentación aportada en fecha 18 de junio de 2013.

Cuarto. El Ayuntamiento, mediante oficios con fecha de salida del registro del Ayuntamiento de Cazalla de la Sierra el 23.2.2011, solicita Informe Sectorial en relación al proyecto de referencia a los siguientes organismos afectados:

- Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial en Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.
- Comisión Provincial e Patrimonio Histórico de la Delegación Provincial en Sevilla de la Consejería de Cultura.
- Endesa Servicios, S.L.
- Telefónica de España, S.A.U.

En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

- Informe del Arquitecto Técnico Municipal, de fecha 7.3.2011, acreditando que las infraestructuras de agua y saneamiento de las zonas afectadas por la modificación son suficientes para la demanda a la que van a ser sometidas.
- Informe de Sevillana Endesa, de fecha 12.5.2011, comunicando las condiciones técnicas que han de cumplirse para poder atender la demanda generada por las Modificaciones núm. 1 y núm. 2 del PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de Cazalla de la Sierra.
- Certificado del Secretario de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, acreditando que dicho órgano emitió Informe al proyecto de referencia con fecha 30.3.2011 en el que se concluía que:

“... la Modificación Parcial núm. 1 del PGOU de Cazalla de la Sierra no supone la merma de los valores culturales de los distintos ámbitos urbanos que desarrolla. ... Sin embargo el pronunciamiento final sólo podrá realizarse tras la realización de una prospección superficial de las zonas propuestas como SUNC, donde se evalúen de forma precisa los impactos de carácter cultural, especialmente en lo referente a yacimientos arqueológicos. De esta forma, podrán eliminarse en esta fase incertidumbres o cargas para su futura ordenación que pudieran ser debidas a cautelas de tipo patrimonial en zonas actualmente no contrastadas. Esta prospección podrá ser sustituida por los resultados de la Carta Arqueológica que, según queda expuesto en apartado núm. 2.5.2 de Memoria de la Modificación Parcial núm. 2 y presentada en la misma fecha que la Modificación núm. 1, se está redactando.”

- Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de fecha 9.5.2011, en el que se concluye lo siguiente:

- La COPyV está redactando “Anteproyecto de la Variante de Cazalla de la Sierra, en la carretera A-432”. No se plantearán actividades incompatibles con dicho Anteproyecto.
- Por tratarse de tramo urbano, la extensión de la zona de no edificación será determinada en las prescripciones sobre alineaciones del Planeamiento Urbanístico vigente.
- No se plantearán nuevos accesos a la carretera A-432.

- En el posterior desarrollo del Planeamiento se plantearán, así mismo, los problemas que se ocasionen en la carretera debidos al tráfico peatonal generado por la nueva ordenación al sector, debiéndose resolver convenientemente.

Consta en el expediente certificado del Secretario del Ayuntamiento, de fecha 10.6.2013, que acredita que se ha requerido a las entidades gestoras de intereses públicos afectados para que en el plazo de un mes se verifiquen o adapten el contenido de los informes ya emitidos, y que habiendo transcurrido dicho plazo sin haberse recibido respuesta, se ha entendido la ratificación de dichos informes.

Asimismo, se acompaña el Certificado de los Oficios de solicitud de ratificación de informe a los siguientes organismos:

- Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Deporte, fecha de salida del Registro del Ayuntamiento el 2.5.2013.
- Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio, fecha de salida del Registro del Ayuntamiento el 2.5.2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente Instrumento urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.

Segundo. La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar la resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Tercero. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Cazalla de la Sierra para la resolución definitiva de este Instrumento, se ha ajustado a lo establecido por el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla adopte decisión sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002.

Cuarto. Desde el punto de vista urbanístico, el Instrumento se ajusta en cuanto a documentación y determinaciones a las normas legales y de planeamiento de rango superior que le son de aplicación, por lo que procede su aprobación, debiéndose incorporar en sus determinaciones las condiciones procedentes de los informes sectoriales emitidos en el expediente.

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado del Gobierno en Sevilla de la Junta de Andalucía, en virtud de lo establecido por el artículo 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, y del artículo 18 del Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, la Sección de Urbanismo de esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la mayoría especificada en el artículo 10.3 del mismo texto legal

HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el documento de Modificación núm. 1A del PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA, en Sector Industrial Uz-1 "La Vega" y UE UR-3, aprobado provisionalmente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión de 26 de septiembre de 2012, de conformidad con lo establecido por el art. 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los términos establecidos en el fundamento de derecho cuarto de esta resolución.

2.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

3.º Publicar la presente resolución, junto con el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento, en el BOJA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.»

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

ANEXO II

NORMAS URBANÍSTICAS

1. MODIFICACIÓN DEL ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 19-bis. Regulación de las condiciones generales del uso industrial.

0. Objeto.

a) Las presentes normas de condiciones generales del uso industrial serán aplicables en el municipio como complemento del artículo 19 de las Normas Urbanísticas de las NNSS-81, y como desarrollo con el carácter de «ordenación pormenorizada» de las condiciones de ordenación estructural del uso global industrial reguladas en el Anexo de NN.UU. de la Adaptación Parcial a la LOUA.

b) A esta regulación podrán remitirse los Planes Parciales que contengan usos industriales y se formulen en lo sucesivo en desarrollo del PGOU vigente.

c) En los Sectores con Plan Parcial aprobado definitivamente a la entrada en vigor de la presente Modificación, y que contengan normas generales del uso industrial en sus Ordenanzas, seguirá vigente dicha regulación general, aplicándose la regulación del presente artículo con carácter supletorio, en lo que sea necesario.

1. Definición y clases de usos pormenorizados industriales: El uso global industrial se puede desagregar en los usos pormenorizados siguientes:

a) Industrias manufactureras: Con las siguientes categorías:

a.1. Industrias agroalimentarias: Destinadas a la producción de: elaboración de productos lácteos, cerveza y malta, jarabes y refrescos, mataderos, salas de despiece, aceites y harinas de pescado, margarina y grasas, fabricación de harina y sus derivados, extractoras de aceite, fabricación de conservas de productos animales y vegetales, fabricación de féculas industriales, azucareras, almazaras y aderezo de aceitunas.

a.2. Industrias textiles y del papel destinadas a: Lavado, desengrasado y blanqueado de lana, obtención de fibras artificiales, tintado de fibras, fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.

a.3. Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a: Fundición, forja, estirado, laminación, trituración y calcificación de minerales metálicos.

a.4. Instalaciones para el trabajo de metales, destinadas a: Embutido y corte, revestimiento y tratamientos superficiales, calderería en general, construcción y montaje de vehículos y sus motores, y construcción de estructuras metálicas.

a.5. Fabricación del vidrio.

a.6. Fábricas de piensos compuestos.

a.7. Industria de aglomerado de corcho.

a.8. Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalado superior a 50 CV.

a.9. Fabricación de baldosas de terrazo, de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.

a.10. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros y de fibras minerales artificiales.

a.11. Talleres de géneros de punto y textiles.

a.12. Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.

a.13. Lavanderías industriales.

a.14. Instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.

a.15. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 kg.

a.16. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.

a.17. Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.

a.18. Otras actividades industriales análogas a las anteriores no incompatibles con el modelo territorial.

b) Logística y almacenamiento: Incluye este uso pormenorizado todo tipo de actividades demandadas por el transporte de mercancías las cuales, además del desplazamiento físico de las mismas, incluye otras como el almacenamiento (depósito, guarda y custodia), gestión de stocks, distribución de bienes y productos con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, y en general los almacenes sin servicio de venta directa al público. Incluye asimismo aquellas empresas que realizan una labor final que aumentan el valor añadido del producto: Embalaje, envasado, control de calidad y otras. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas.

c) Servicios empresariales cualificados: Comprenden actividades basadas en las nuevas tecnologías, manejo de información, desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación en sectores emergentes como el medio ambiente o las nuevas energías, así como los servicios empresariales y profesionales cualificados. Se adscriben orientativamente las siguientes actividades:

c.1. Tecnologías de la Información y las comunicaciones:

- Fabricación y montaje de productos informáticos, electrónicos y de telecomunicaciones.
- Reproducción de soportes de grabación.
- Desarrollos informáticos.
- Radiodifusión y telecomunicaciones.
- Desarrollo de la transmisión por cable.
- Actividades en el sector de Internet, multimedia, editorial y audiovisual.

c.2. Servicios empresariales y profesionales cualificados, que incluye las actividades siguientes:

- Actividades empresariales relacionadas con la gestión de bases de datos.
- Prestación de servicios de aplicación de nuevas tecnologías.
- Suministro de bienes y servicios digitalizados.
- Mantenimiento y reparación de equipos informáticos.
- Otros servicios de telecomunicaciones: Actividades relacionadas con la telefonía móvil, las comunicaciones por satélite y sus aplicaciones a otros sectores como el transporte y la distribución.
- Servicios para la creación y mejora de funcionamiento de empresas.
- Oficinas de ingeniería, arquitectura y de otros profesionales relacionados con la ordenación del territorio.
- Asesoría cualificada a las empresas (en aspectos fiscales, legales, administrativos y sociales).

c.3. Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes, que incluye las actividades siguientes:

- Centros de investigación.
- Editoriales y empresas de creación audiovisual.
- Actividades artísticas o de gestión cultural.
- Las actividades relacionadas con las ciencias de la salud o biología en general.
- Las actividades relacionadas con la industria medioambiental, nuevas energías y energía libre, siempre que quede garantizado la ausencia de riesgos.
- Desarrollos y aplicaciones de la industria de sectores emergentes que no impliquen la fabricación de componentes generadores de actividades molestas.
- Desarrollos de la industria agroalimentaria que no impliquen la transformación de los productos.
- Centros de información y documentación.

d) Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades siguientes:

- d.1. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 kg. Talleres o instalaciones de inspección técnica de vehículos.
- d.2. Lavado y engrase de vehículos a motor.
- d.3. Talleres de reparaciones eléctricas.
- d.4. Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.
- d.5. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Se incluye también en este grupo la prestación de servicios directos a los usuarios, tales como lavanderías, reparación de calzado, etc.
- d.6. Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos,

generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.

e) Taller doméstico: Se refiere al uso compartido, en una misma unidad o local, de una actividad inocua correspondiente al uso de talleres artesanales en las categorías d.3, d.4, d.5 y d.6, con una vivienda o apartamento, que cumplirá en cualquier caso su programa mínimo, y siempre que dicha actividad sea ejercida por el usuario de la vivienda, que la superficie destinada a taller sea igual o superior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda y que ésta no sea superior a 65 m². Se incluyen las actividades domésticas complementarias a la vivienda del titular con medios y fines artesanales, y de trabajo a domicilio.

2. Desarrollo.

El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas, podrá aprobar ordenanzas reguladoras del uso pormenorizado industrial que, sin contradecir las determinaciones de este capítulo, ni ampliar los límites de admisibilidad aquí fijados, concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales, aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, compuestos orgánicos volátiles (COVs), incendios, peligro de explosión, ruidos y vibraciones, y establecer unas tolerancias más restrictivas que las de las presentes NN.UU. o de la legislación vigente, en función de objetivos de calidad ambiental más ambiciosos coordinados con Agenda 21 Local, o bien en base a acumulación o saturación de emisiones en áreas concretas del núcleo urbano.

3. Condiciones particulares.

3.1. Circulación interior.

Las condiciones de circulación interior y escaleras de los edificios con destino a uso industrial, cumplirán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

3.2. Servicio de aseos.

a) Con carácter general se exigirán las condiciones de servicio de aseos establecidas en la legislación vigente sobre seguridad e higiene en el trabajo así como las establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

b) No obstante, en los talleres domésticos no se exigirá la disposición aseos separados por sexos.

c) No será exigida esta dotación de aseos en el trámite de licencia de obras cuando las edificaciones productivas sean meros contenedores en bruto que aún no cuenten con un uso pormenorizado definido. En este caso no se concederá la preceptiva licencia de ocupación de la edificación, ni licencia de la actividad, hasta tanto no se defina su uso y se garantice el cumplimiento de esta dotación de aseos, en función de la actividad a implantar.

3.3. Dotación de aparcamientos y carga y descarga.

a) Las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de lo ocupación media previsto por la actividad.

b) De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

c) Cuando la superficie de la actividad supere los 500 metros cuadrados, se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de, al menos, 9 metros de longitud por 3 metros de anchura, y dispuesta para que pueda estacionar un camión, con unos bandos perimetrales libres de un metro, y que constituye la unidad operativa de carga y descarga. Para superficies superiores a 1.000 metros cuadrados, deberá duplicarse dicho espacio y reservarse una unidad operativa de carga y descarga más por cada 1.000 m² adicionales, salvo que de las condiciones particulares acreditadas de la actividad se dedujera una necesidad mayor o menor.

3.4. Condiciones de los locales de uso pormenorizado industrial de «servicios empresariales cualificados».

Esta clase de uso a efectos de condiciones de locales se adaptará al régimen aplicable de las NN.UU. vigentes al uso global terciario en las categorías de «oficinas» o «comercial», según el predominio en estas actividades empresariales de una u otra cualidad, a efectos de su asimilación.

3.5. Compatibilidad de actividades en un mismo edificio.

En el caso de que varias actividades compartan un mismo edificio, las condiciones de aislamiento acústico y transmisión sonora entre ellas deberán atenerse a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable para cada una de ellas.

Artículo 36.1.

El artículo 36 de las NN.UU. de las NNSS-81 pasará a numerarse como 36.1 con idéntico contenido.

Artículo 36.2. Ordenanzas de la «Zona Industrial Extensiva le».

1. Definición, ámbito y objeto.

a) La «Zona Industrial Extensiva» comprende áreas de uso industrial preexistentes, identificadas como «le» en el «Plano de Ordenación o.2 Calificación Pormenorizada» de la presente Modificación, y que corresponde con áreas edificadas de baja ocupación de suelo, ordenación en edificación aislada o agrupación de las mismas y con diversidad de parámetros.

b) Es objeto de la presente Ordenanza, previo cumplimiento de las cargas de urbanización, la regularización urbanística de dichas implantaciones industriales preexistentes sin ordenación previa, el reconocimiento como acorde con la ordenación de dichas edificaciones que permita su regularización mediante licencia, establecer condiciones que permitan una ligera ampliación de las mismas por demandas funcionales de modernización de las industrias o de adecuación a nuevos requerimientos ambientales.

2. Condiciones de uso.

a) El uso pormenorizado determinado para esta zona es el «industrial» en cualquiera de las categorías reguladas en el artículo 19-bis de la presente Modificación.

b) Usos compatibles con el uso determinado en las condiciones de las NNUU en cuanto a implantación: Se podrán implantar los que se indican a continuación, con una limitación del 25% de la superficie edificable permitida:

- Comercial, en cualquiera de sus categorías, excepto «gran superficie minorista», tal y como se define en Ley 3/2010, de 21 de mayo, que modifican entre otras la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía.

- Oficinas.

- Recreativo y espectáculos públicos.

- Estación de servicio.

- Servicios urbanos.

- Tanatorio.

- SIPS.

- Deportivo.

- Espacios libres privados.

c) El resto de los usos no relacionados como determinado o compatibles, deben entenderse prohibidos, y en particular el uso residencial, con la excepción de una única vivienda con destino a guarda o vigilancia de las instalaciones, de superficie construida máxima 100 m², en los supuestos de implantaciones industriales de superficie superior a 5.000 m².

3. Tipos de obras permitidas.

a) Obras en los edificios:

- Obras tendentes a la buena conservación de lo edificado: Conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento.

- Obras de reforma: Reforma menor, reforma parcial, reforma general.

- Obras de rehabilitación: Obras tendentes en general a mantener el patrimonio edificado, y que pueden consistir en todas o parte de las obras anteriormente indicadas.

b) Obras de demolición: Total o parcial.

c) Obras de nueva edificación: Solamente se permite la ampliación como máximo del 10% adicional sobre la superficie edificada computable, en los términos cuantificados en la Ficha de las NN.UU., y justificado en base a necesidades funcionales de modernización de la actividad o la adecuación a nuevos requerimientos normativos de protección ambiental.

4. Condiciones de parcelación.

a) Segregación de parcelas de esta zona: Dado el objetivo de esta ordenanza de regularización de implantaciones existentes, no se permite la segregación, salvo que se realice previamente la ordenación de volúmenes de las parcelas que se pretenden segregar, vía Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior.

b) Agregación: Se permiten las agregaciones entre parcelas de la misma calificación y clasificación, a efectos de unificar parcelas catastrales originarias que formen parte de la misma implantación industrial preexistente.

5. Condiciones de edificación.

a) Con carácter general las condiciones de edificación serán las existentes en el momento de aprobación de la presente Modificación, reflejadas en la cartografía base de la misma, identificadas en el Documento I

Memoria, y cuantificadas como «superficie edificada existente» en las Fichas de ordenación pormenorizada del apartado 2.3 del presente Documento III de Modificación de las Fichas de las NN.UU.

b) En cada parcela se permite un 10 % de superficie edificada adicional, que se cuantifica en los cuadros de características de la ordenación pormenorizada del apartado 2.3 del presente Documento III de Modificación de las Fichas de las NN.UU. Dicha superficie edificada adicional solamente se permite para los supuestos de obras motivadas en las finalidades previstas en el apartado 3.c) de este artículo. La superficie edificada destinada a volumetrías singulares (silos, depósitos) no habitables e inherentes a la funcionalidad de la actividad productiva, no computan superficie edificada y podrán alcanzar un máximo del 5% de ocupación de la parcela. Igualmente no computan superficie edificada los cobertizos abiertos en más del 50% de su perímetro.

c) Alineación de la edificación:

La edificaciones existentes mantendrán las actuales alineaciones. Las ampliaciones del 10% permitidas respetarán en todo caso un retranqueo mínimo de 5 metros respecto a la alineación de vial y 3 metros respecto al resto de linderos.

d) Ocupación máxima de la parcela:

La que se establece para cada parcela en los Cuadros de características de la ordenación pormenorizada del apartado 2.3 del presente Documento III de Modificación de las Fichas de las NN.UU. La ocupación establecida ya contempla la posibilidad de ampliación del 10% de la superficie edificable. Las volumetrías singulares podrán alcanzar una ocupación máxima del 5% de la superficie de la parcela.

e) Altura de edificación:

- Con carácter general se fijan para los zona los siguientes parámetros de altura:

- Altura máxima: 9 metros.

- Número máximo de plantas: B+1.

- Se consideran acordes con la ordenación las edificaciones singulares preexistentes, como silos y depósitos, a la aprobación de la presente Modificación, que podrán ampliarse por necesidades productivas de la actividad hasta la ocupación máxima del 5% de la parcela permitida para este tipo de construcciones. En el caso de que las nuevas edificaciones singulares sobrepasen en más de un 15% la altura de las preexistentes, se deberá formular un Estudio de Detalle que valore la idoneidad de la integración paisajística de la edificación pretendida.

- Bajo rasante se admite sótano para resolver las dotaciones de aparcamiento establecidas en las Fichas de Normativa que no se resuelvan en superficie.

6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

a) Tanto los edificios de nueva construcción como sus remodelaciones, deberán de adecuarse al entorno, en su organización de volúmenes, composición, modulación, proporciones, materiales y colores, tanto en fachadas como en cubiertas o cualquier elemento visible desde el exterior. Con el objeto de acreditar estas circunstancias, el Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en el Proyecto que acompañe a la solicitud de licencia, o en el Estudio de Detalle o PERI que remodele espacios industriales existentes, esquemas de alzados o fotografías del entorno inmediato al solar a edificar, para la justificación de la integración paisajística o con las edificaciones colindantes en su caso.

b) La composición de fachadas y volúmenes responderá al criterio de ordenación libre y abierta dentro de los parámetros posición de la edificación fijados.

c) En el Proyecto obligadamente se definirá el tratamiento del espacio libre de la parcela no ocupada por la edificación y la vegetación de los espacios libres de acuerdo con criterios de integración en el entorno y atenuar el impacto en el paisaje urbano.

e) Los Proyectos de edificaciones industriales incluirán un estudio de inserción en el medio urbano y en el paisaje rural, especialmente en los bordes del núcleo, con montajes fotográficos expresivos de los colores exactos y volúmenes a utilizar.

7. Cubiertas.

a) Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas.

b) Se cuidará especialmente la utilización de color y materiales de tonos que no ofrezcan contraste o impacto visual apreciable en el paisaje urbano y su relación con el medio rural, en caso de borde con éste.

8. Regulación de las operaciones de reforma interior de implantaciones existentes.

Con carácter general para el conjunto de parcelas calificadas «Industrial Extensiva Ie» en la presente Modificación, o aisladamente para cada una de ellas, podrá realizarse una operación de reordenación y reforma interior, a través, en función de su alcance, de Estudio de Detalle o de Plan Especial de Reforma Interior (PERI),

previa firma de Convenio Urbanístico entre la mayoría suficiente de propiedad y el Ayuntamiento, que fije los objetivos que se pretenden con la reordenación del área seleccionada.

En el supuesto de que se desee incrementar la superficie edificada sobre la establecida por la presente Modificación, se deberá tramitar innovación del planeamiento general, e incrementar las reservas dotacionales, según los estándares del artículo 17 de la LOUA y en proporción al incremento de aprovechamiento que se pretenda.

Artículo 36.3. Ordenanzas de la «Zona Industrial Intensiva li».

1. Definición, ámbito y objeto.

a) La «Zona Industrial Intensiva» comprende áreas de uso industrial preexistentes o previstas, identificadas como «li» en el «Plano de Ordenación o.2 Calificación Pormenorizada» de la presente Modificación, y que corresponde con áreas industriales de parámetros edificatorios de naves adosadas similares al Sector Industrial I-2, ya urbanizado, y colindante al Sur del ámbito objeto de Modificación.

b) Es objeto de la presente Ordenanza, previo cumplimiento de las cargas de urbanización, la regularización urbanística de implantaciones industriales preexistentes sin ordenación previa, el reconocimiento como acorde con la ordenación de dichas edificaciones que permita su regularización mediante licencia en los casos en que no se disponga de la misma, mediante expediente de legalización; así como ordenar el escaso suelo libre de edificación restante.

2. Condiciones de uso:

a) El uso pormenorizado determinado para esta zona es el “industrial” en cualquiera de las categorías reguladas en el artículo 19-bis de la presente Modificación.

b) Usos compatibles con el uso determinado en las condiciones de las NNUU en cuanto a implantación: Se podrán implantar los que se indican a continuación, con una limitación del 25% de la superficie edificable permitida:

- Comercial, en cualquiera de sus categorías, excepto «gran superficie minorista», tal y como se define en Ley 3/2010, de 21 de mayo, que modifican entre otras la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía.

- Oficinas.
- Recreativo y espectáculos públicos.
- Estación de servicio.
- Servicios urbanos.
- Tanatorio.
- SIPS.
- Deportivo.
- Espacios libres privados.

c) El resto de los usos no relacionados como determinado o compatibles, deben entenderse prohibidos, y en particular el uso residencial.

3. Tipos de obras permitidas.

a) Obras en los edificios:

- Obras tendentes a la buena conservación de lo edificado: Conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento.

- Obras de reforma: Reforma menor, reforma parcial, reforma general.

- Obras de rehabilitación: Obras tendentes en general a mantener el patrimonio edificado, y que pueden consistir en todas o parte de las obras anteriormente indicadas.

b) Obras de demolición: Total o parcial.

c) Obras de nueva edificación: En las parcelas libres, o en las edificadas que pudieran quedar libres tras la licencia de demolición de la edificación existente.

4. Condiciones de parcelación.

a) Segregación de parcelas de esta zona: Se permiten siempre que se cumplan los siguientes parámetros dimensionales en todas las parcelas resultantes:

- Superficie mínima de parcela: 200 m².
- Frente mínimo: 10 m.

- En todo caso se considerarán edificables todas las parcelas preexistentes en el área antes de la tramitación de la presente Modificación, aunque no alcanzasen dichos parámetros dimensionales mínimos.

b) Agregación de parcelas: Se permiten entre parcelas de la misma calificación.

5. Condiciones de edificación.

a) Alineación de la edificación: Se dispondrá alineada a vial o espacios libres, excepto frente a la carretera A-432, en que se respetará una zona de no edificación mínima de 30 metros respecto a la calzada más próxima de la carretera. Mediante Estudio de Detalle, se podrán establecer alineaciones diferentes o retranqueos homogéneos para toda la fachada que se justifiquen en dicho instrumento.

b) Ocupación máxima de la parcela: 100%.

c) Altura máxima de edificación:

- Altura máxima: 9 metros.

- Número máximo de plantas: B+1.

- Bajo rasante se admite sótano para resolver las dotaciones de aparcamiento establecidas en las Fichas de Normativa que no se resuelvan en superficie.

d) Índice de edificabilidad neta: 1,00 m²t/m²s.

6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

a) Tanto los edificios de nueva construcción como sus remodelaciones, deberán de adecuarse al entorno, en su organización de volúmenes, composición, modulación, proporciones, materiales y colores, tanto en fachadas como en cubiertas o cualquier elemento visible desde el exterior. Con el objeto de acreditar estas circunstancias, el Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en el Proyecto que acompañe a la solicitud de licencia, o en el PERI que remodele espacios industriales existentes, esquemas de alzados o fotografías del entorno inmediato al solar a edificar, para la justificación de la integración paisajística o con las edificaciones colindantes en su caso.

b) La composición de fachadas y volúmenes responderá al criterio de ordenación libre y abierta dentro de los parámetros posición de la edificación fijados.

c) En el Proyecto obligadamente se definirá el tratamiento del espacio libre de la parcela no ocupada por la edificación y la vegetación de los espacios libres de acuerdo con criterios de integración en el entorno y atenuar el impacto en el paisaje urbano.

e) Los Proyectos de edificaciones industriales incluirán un estudio de inserción en el medio urbano y en el paisaje rural, especialmente en los bordes del núcleo, con montajes fotográficos expresivos de los colores exactos y volúmenes a utilizar.

7. Cubiertas.

a) Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas.

b) Se cuidará especialmente la utilización de color y materiales de tonos que no ofrezcan contraste o impacto visual apreciable en el paisaje urbano y su relación con el medio rural, en caso de borde con éste.

8. Vial de carácter privado.

El vial de carácter privado identificado como tal en los cuadros de características de las Fichas de Normas Urbanísticas, podrá continuar con tal carácter y su conservación y mantenimiento, tanto del vial como de todas las infraestructuras comprendidas, serán con cargo a la correspondiente comunidad de usuarios constituida o que se constituya al efecto.

2. MODIFICACIÓN DE FICHAS DE NORMAS URBANÍSTICAS

2.1. Ficha Sector Urbanizable Sectorizado Uz-1.

Esta Ficha del Anexo de NN.UU. de la AdP, queda anulada por la presente Modificación.

2.2. Fichas de condiciones de desarrollo.

Se incluyen en las páginas siguientes:

- Ficha con el ámbito modificado de la Unidad de Ejecución Ur-3.

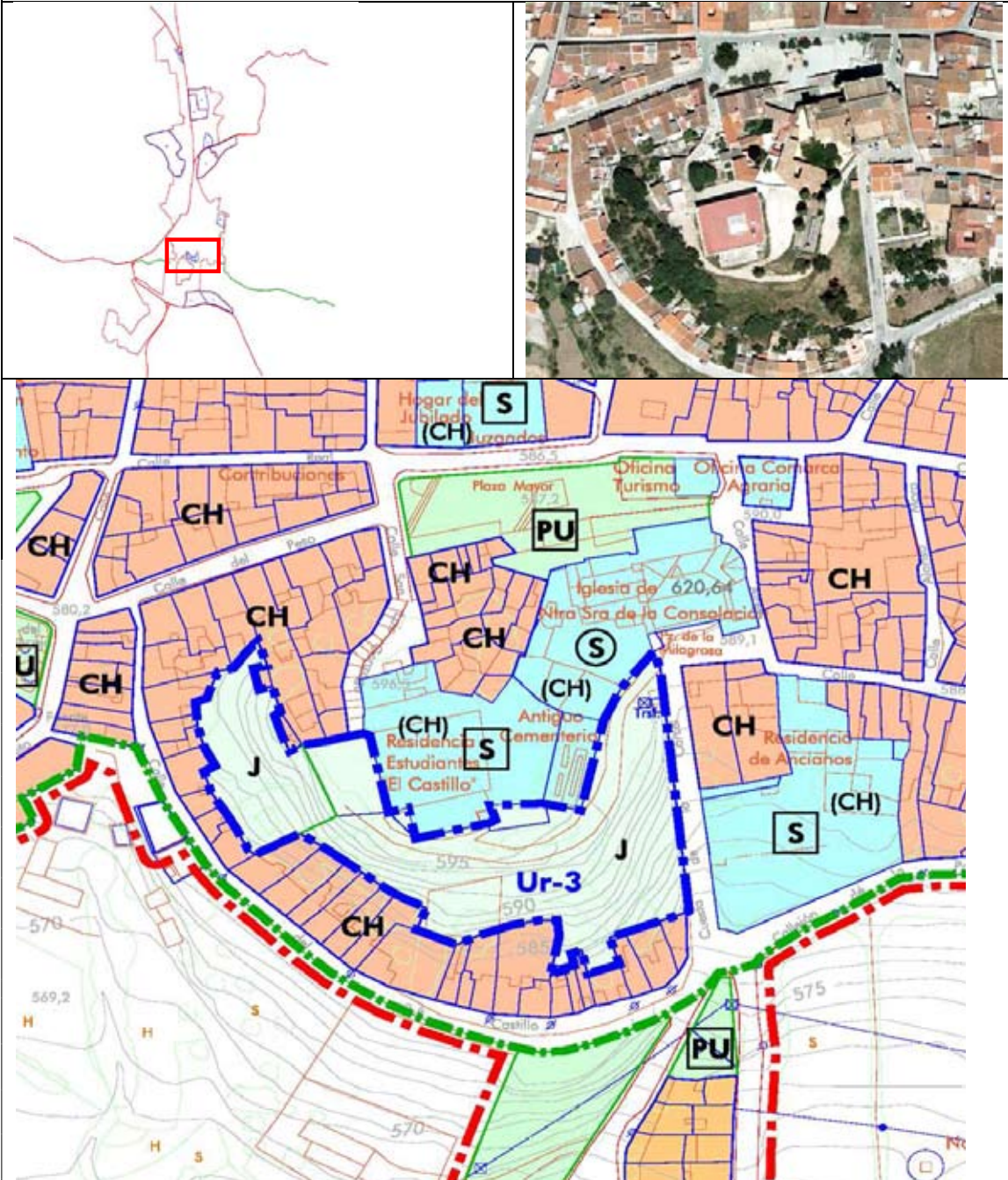
- Ficha de la nueva Área de Reforma Interior Ur-4 «Corsevilla» y cuadro de características de la ordenación pormenorizada establecida para el conjunto del Área.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Ur-3					
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
Superficie m ²	Ap Medio Ar UA/m2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
5.741,86					
ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
Zonas	Superficies (m2)	Edificabilidad(m2t/m2s)	Sup. Edif (m2)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Totales zonas	0,00		0,00	0,00	0,00
SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES		
SG INCLUIDOS			Sistema de espacios libres		5.741,86
			SIPS		
			Viario:		
Total SG incluidos		0,00	Total sistemas locales		5.741,86
SG EXTERIORES:			Aparcamientos:		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS					
-Ámbito con los objetivos de las NNSS-81, de ordenación del promontorio libre de edificación del Castillo, con destino a sistema local de espacios libres.			-La ordenación detallada procurará especialmente la integración paisajística con la fachada próxima de la Iglesia Nª Sª de la Consolación, Murallas del Castillo y Residencia Escolar.		
-El planeamiento de detalle ordenará los itinerarios peatonales de conexión de la calle S. Luis Gonzaga con calle Aire (Cuesta de la Cárcel), así como el tratamiento de jardinería y mobiliario urbano.			-El Estudio de Detalle, si se tramita con anterioridad a la aprobación de planeamiento del Conjunto Histórico asimilable a Plan Especial de Protección, se someterá a Informe de la Consejería de Cultura.		
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN					
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle			INIC. REDACCIÓN: Ayuntamiento		
OTROS: Proyecto de Urbanización y de Expropiación			SISTEMA: Expropiación		
ORDEN DE PRIORIDAD: 1			PROGRAMACIÓN: 2013-2016		
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:			ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES:		

Área reparto:	Unidad:	El Castillo	Ur-3
---------------	---------	-------------	------

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Ur-4

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m ²	Ap Medio Ar UA/m2	Ap Objetivo m2t	Ap Subjetivo m2t	10% Ap Ayto m2t	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
84.949,31		22.759,17	Según LOUA	Según LOUA	0,00

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m2)	Edific (m2t/m2s)	Sup. Edif (m2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Ind. Extensiva Ie	64.341,53		13.847,24		13.846,24
Ind. Intensiva Ii	12.329,93		8.911,93		8.911,93
Totales zonas	76.671,00		22.759,17	0,00	22.758,17
SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES		
SG INCLUIDOS			Sistema de espacios libres	5.346,18	
			SIPS	65,69	
			Viario:	2.865,98	
Total SG incluidos		0,00	Total Sistemas locales:	8.277,85	
SG EXTERIORES:			Aparcamientos:		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Operación de reforma interior de una área industrial consolidada por implantaciones existentes en funcionamiento a partir del año 1978, con los servicios necesarios, que constituyen el 96,41 % del suelo neto de la ordenación pormenorizada que incorpora la presente Modificación.

-No se estima viable la reparcelación material ni equidistribución de posible aprovechamiento, que se asume que es el resultante de la edificación existente más un 10% adicional en el caso de la calificación Industrial Extensiva "Ie".

-Se desarrollará mediante un Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización y la adquisición por expropiación, compra o permuta el suelo dotacional y de viario de titularidad actual privada. Estos costes se repercutirán a todos los propietarios, con las cuotas que se establecen en la tabla de características de la ordenación, mediante Reparcelación Económica

-La actuación será por iniciativa municipal mediante sistema de cooperación, con la simplificación derivada de la formulación de Reparcelación Económica.

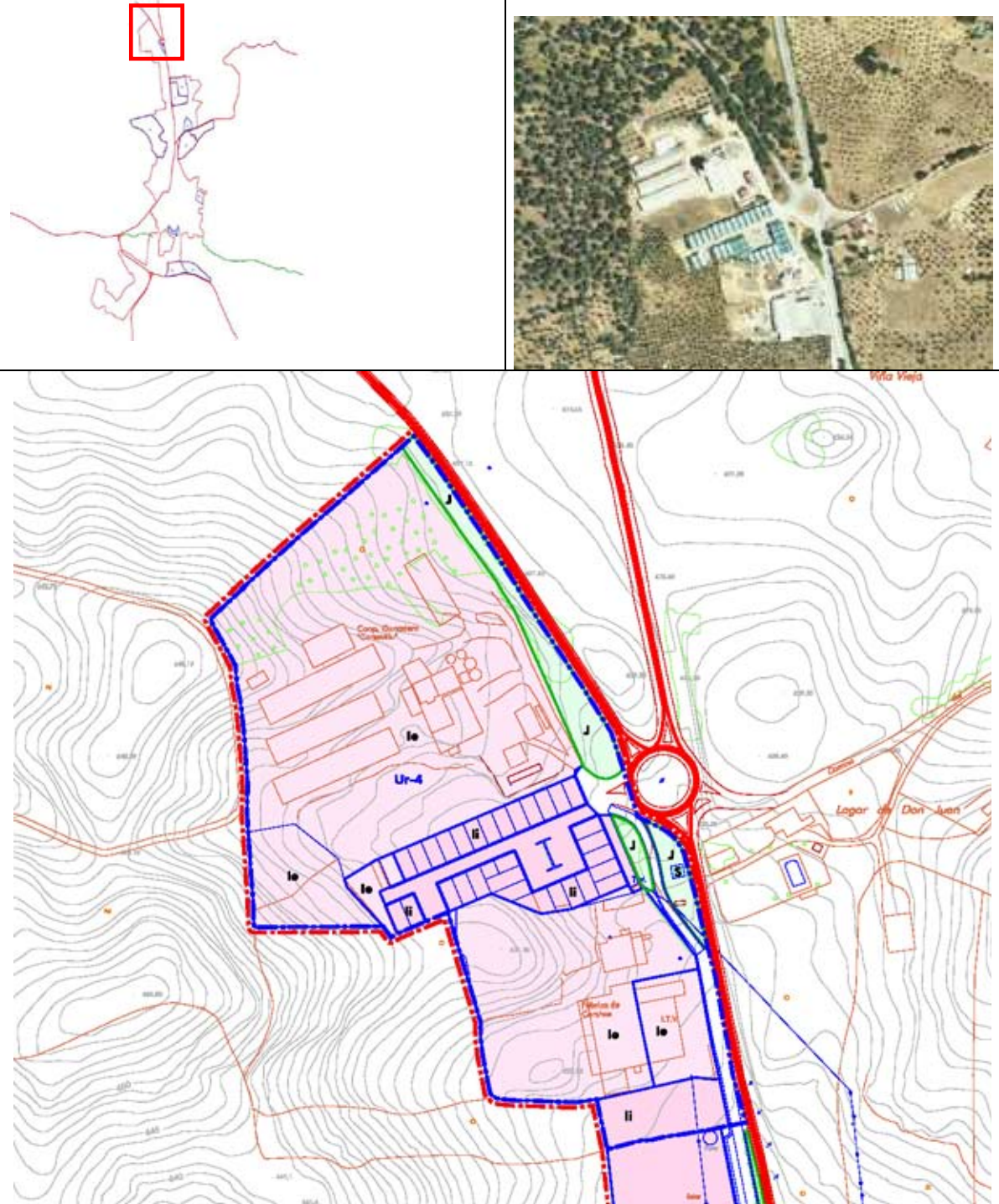
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

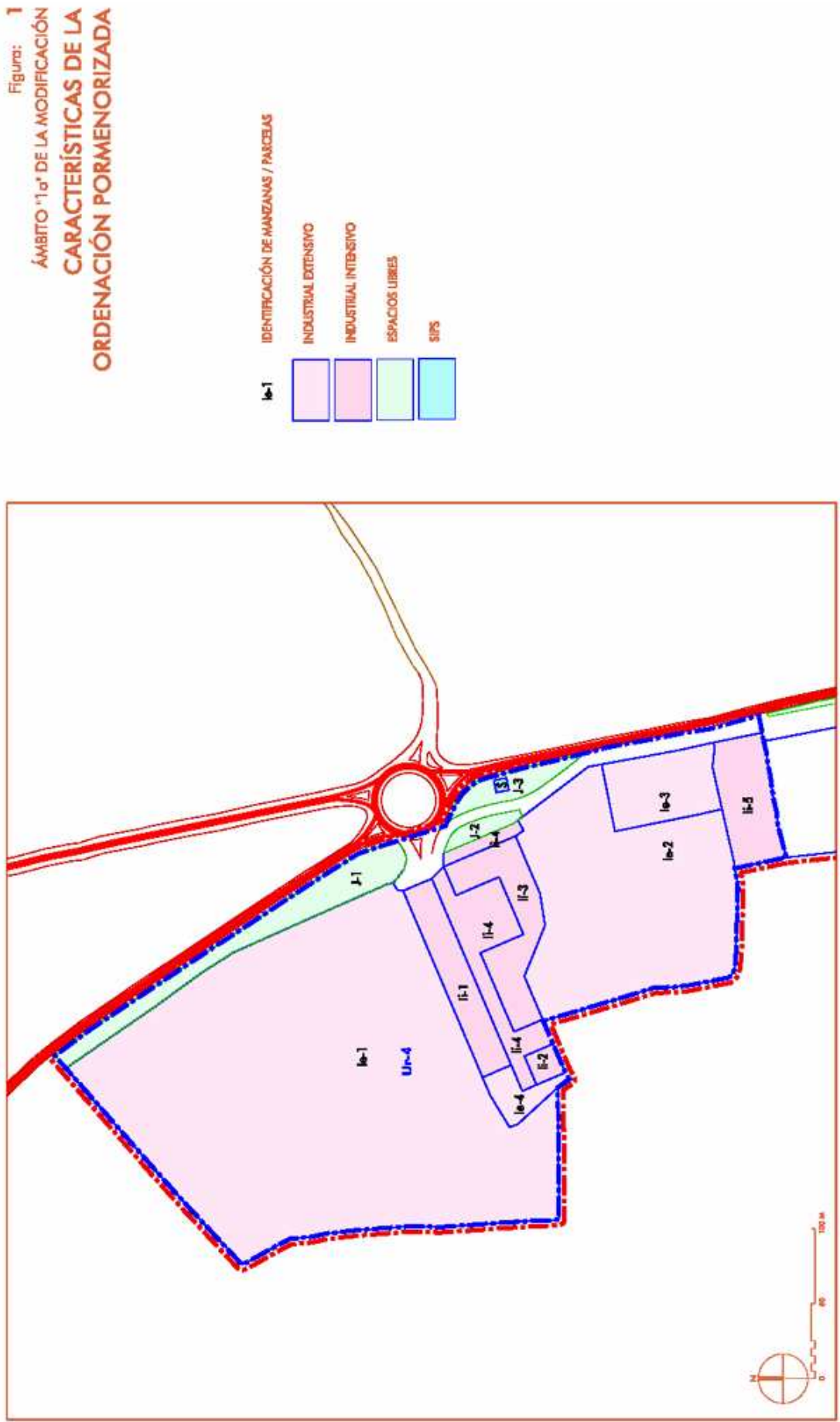
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	INIC. REDACCIÓN: Ayuntamiento.
OTROS: Proyecto de Obras Ordin. Urbaniz.. y Reparc Económica	SISTEMA: Cooperación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2013-2016
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES:

Área reparto: Ar-5

Área: Corsevilla Ur-4

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN





CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS PARCELAS Y MANZANAS RESULTANTES
DE LA MODIFICACIÓN "1a" EN LA ZONA INDUSTRIAL NORTE.

CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR INDUSTRIAL NORTE / ZONAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO											
MANZANA PARCELA	SUPERFICIE m ²	ZONA	SUBZONA A	SUPERFICIE MÁX. EDIFICABLE (m ²) Existente Ampliación (10%)		OCUPAC % máximo	ALTURA MÁXIMA m	Nº MAX PLANTAS	RESERVA APARCA Nº mín	CUOTA COSTES URB %	OBSERVACIONES
le-1	44.528,60	Industrial	Extensiva le	8.269,09	826,91	35,00	9,00 (*)	B+1	91	50,58	Ocupada Coop Corsevilla (*) Se permiten elementos existentes de altura singular superior (silos, depósitos y similares) o nuevos, hasta una ocupación máxima del 5% de la parcela, según artículo 36.2 de NNUU.
le-2	15.822,39	Industrial	Extensiva le	3.050,00	305,00	35,00	9,00	B+1	34	18,66	Ocupada Fábrica corcho
le-3	3.038,87	Industrial	Extensiva le	955,27	95,53	35,00	9,00	B+1	11	5,41	Ocupada ITV
le-4	951,67	Industrial	Extensiva le	314,04	31,40	40,00	9,00	B+1	2	1,78	Polígono Manantiales
li-1	2.598,61	Industrial	Intensiva li	2.598,61	0,00	100,00	9,00	B+1	20	6,37	
li-2	400,52	Industrial	Intensiva li	400,52	0,00	100,00	9,00	B+1	3	0,98	
li-3	3.162,27	Industrial	Intensiva li	3.162,27	0,00	100,00	9,00	B + 1	24	7,75	
li-4	3.418,00	Industrial	Intensiva li	0,00	0,00	0,00	0,00	0	16	0,00	
li-5	2.750,53	Industrial	Intensiva li	0,00	2.750,53	100,00	9,00	B+1	27	8,49	Viario privado del Polígono Manantiales
TOTAL IND	76.671,46			18.749,80	4.009,37				228		
TOTAL PRIVADO	76.671,46			18.749,80	4.009,37				228	100	
S	65,69	SIPS		65,69	0,00	100	4,00	B	0		
TOTAL EQ.	65,69			65,69	0,00				0		
J-1	3.758,86	Espacios libres	Jardines	0,00	0,00						
J-2	503,90	Espacios libres	Jardines	0,00	0,00	-	-	-	-		
J-3	1.083,42	Espacios libres	Jardines	0,00	0,00	-	-	-	-		
TOTAL SEL	5.346,18			0,00	0,00				0		
VIARIO	2.865,98	Viario		0,00	0,00				0		
TOTAL VIARIO	2.865,98			0,00					0		
TOTAL PÚBLICO	8.277,85			65,69	0,00				0		

CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR INDUSTRIAL NORTE / ZONAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO										
MANZANA PARCELA	SUPERFICIE m ²	ZONA	SUBZONA	SUPERFICIE MÁX. EDIFICABLE (m ²) Existente Ampliación (10%)	OCUPACIÓN % máximo	ALTURA MÁXIMA m	Nº MÁX. PLANTAS	RESERVA APARCA Nº mín	CUOTA COSTES URB %	OBSERVACIONES
TOTAL SURC	84.949,31			18.815,49 4.009,37				228		

Sevilla, 18 de septiembre de 2014.- La Delegada, María Dolores Bravo García.