

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 1 de septiembre de 2015, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de 17 de febrero de 2015 de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo relativo a Modificación de NN.SS. de Archidona relativa a Creación del Sector de Suelo Urbanizable Industrial SURS.S.H-2 «Caracate», y se ordena la publicación de sus Normas Urbanísticas.

Para general conocimiento esta Delegación Territorial hace público el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 17 de febrero de 2015 por el que se aprueba definitivamente conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, la Modificación de NN.SS. de Archidona relativa a Creación del Sector de Suelo Urbanizable Industrial SURS.S.H-2 «Caracate» (Expediente EM-ACH-53), supeditando su registro y publicación a la elaboración de un Documento Único que incorpore al documento aprobado provisionalmente el 28.4.2014 las determinaciones establecidas en los informes sectoriales emitidos, presentadas en Delegación Territorial como documentación anexa al expediente el 13.11.2014.

Con fecha 13.3.2015 se ha aportado por el Ilmo. Ayuntamiento de Archidona la documentación subsanada y diligenciada, emitiéndose con fecha 17.3.2015 Resolución de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente por la que se ordena el registro y publicación de la presente Modificación, una vez comprobada favorablemente la documentación aportada para la subsanación.

Habiéndose procedido a su inscripción en RIU con fecha 19.3.2015, con el núm. 6441 (en el que se ha practicado la anotación accesoria de la resolución administrativa de subsanación de deficiencias) y comunicada por Ilmo. Ayuntamiento de Archidona con fecha 25.6.2015 su inscripción en Registro Municipal, con el núm. 23.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- El Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 17.2.2015 por el que se aprueba definitivamente conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, la Modificación de NN.SS. de Archidona relativa a Creación del Sector de Suelo Urbanizable Industrial SURS.S.H-2 «Caracate» (Expediente EM-ACH-53), supeditando su registro y publicación a la elaboración de un Documento Único que incorpore al documento aprobado provisionalmente el 28.4.2014 las determinaciones establecidas en los informes sectoriales emitidos, presentadas en Delegación Territorial como documentación anexa al expediente el 13.11.2014 (Anexo I).

- La Resolución de 17.3.2015 de la Delegación Territorial por la que se dispone el registro y publicación de la presente Modificación, una vez comprobada favorablemente la documentación aportada para la subsanación (Anexo II).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo III).

ANEXO I

TEXTO DEL ACUERDO

ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO. MÁLAGA

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión MA/01/2015 celebrada el 17 de febrero de 2015 adopta el siguiente Acuerdo:

Expediente: EM—ACH-53.

Municipio: Archidona (Málaga).

Asunto: Innovación del PGOU relativa a la creación del Sector de Suelo Urbanizable Industrial SURS.S.H-2 «Caracate».

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

Primero. Planeamiento de aplicación.

- Normas Subsidiarias de Archidona, Revisión acordada el 31.5.2001 (publicado en BOP núm. 125, de 29.6.2001).

- Adaptación Parcial a la LOUA, aprobada el 5.5.2010 (BOP núm. 238, de 16.12.2010).

En materia de ordenación del territorio:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA de 29.12.2006).

- Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Málaga. Aprobado por Resolución de 6.3.1987, del Consejero de Obras Públicas y Transportes. Publicado en BOJA núm. 69, de 9.4.2007.

Segundo. Tramitación Municipal.

a) Aprobación inicial:

Ayuntamiento Pleno, sesión ordinaria celebrada el 5.8.2010. No consta certificado municipal de la aprobación inicial.

b) Información pública:

- Diario SUR de Málaga, el 21.9.2010.

- Boletín Oficial de la Provincia núm. 182, de 23.9.2010.

- Tablón de anuncios municipal.

c) Aprobación provisional:

1ª. Ayuntamiento Pleno, sesión ordinaria celebrada el 18.9.2013.

2ª. Ayuntamiento Pleno, sesión ordinaria celebrada el 28.4.2014.

Tercero. Objeto. Cambiar la clasificación de unos terrenos que actualmente están clasificados como Suelo No Urbanizable, con la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Urbanística, Protección Integral, Riberas de Interés Ambiental (SNUP-RA), por la de Suelo Urbanizable, con la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado y uso característico industrial. Mediante la Modificación, se prevé la creación de un nuevo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado, de uso característico Industrial, denominado SURS.H-2 «Caracate». La propuesta se justifica por la oportunidad de crear en el término municipal un Parque Logístico Empresarial donde se puedan implantar nuevos usos productivos industriales, enfocados al almacenaje y distribución de mercancías, compatible con los polígonos industriales y los sectores de suelo urbanizable de uso industrial contemplados en el PGOU de Archidona, cuyos usos tienen una vocación más urbana, y con los cuales no entraría en competencia, sino que los complementaría y beneficiaría de forma clara. Los terrenos que conforman el ámbito objeto de la Modificación se sitúan al oeste del término municipal de Archidona, colindantes con el término municipal de Antequera. Teniendo en cuenta todo ello, una vez delimitado el Dominio Público Hidráulico del río Guadalhorce así como el de los dos arroyos afluentes del mismo que lo atraviesan de sur a norte, la superficie real del ámbito se vería reducida en 29.930,99 m²s, lo que da una superficie real con aprovechamiento de 448.131,44 m²s y lo convierten en un sector discontinuo formado por:

- Tres parcelas de suelo edificable de 230.219,33 m²s, 45.592,05 m²s y 60.144,03 m²s, que suman 335.955,41 m²s.

- Tres parcelas de áreas libres de 16.204,96 m²s, 6.619,39 m²s y 89.351,68 m²s, que suman 112.176,03 m²s.

Cuarto. Informes Sectoriales:

1.º Ordenación del Territorio. De acuerdo con las competencias atribuidas a la hoy extinta Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística de Andalucía, en su sesión de 19.4.2012, valoró favorablemente la Modificación pero condicionada al cumplimiento de determinados aspectos. Con posterioridad, la persona titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda (actual Consejería de Fomento y Vivienda) emitió informe de Incidencia Territorial el 23.4.2012, el mismo concluye indicando que «... se han de introducir las modificaciones oportunas ya señaladas en el informe, al objeto de que la Modificación del PGOU guarde una mayor coherencia con las determinaciones de la planificación territorial que le afecten y las previsiones de las Administraciones Públicas».

2.º Aguas. En cumplimiento de lo establecido en los artículos 11.7.b) y 42.2 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, con fecha 19.12.2013, la Administración Hidráulica Andaluza, emite informe Favorable condicionado a que se subsanen las cuestiones que se reseñan en el mismo, indicando literalmente que

«deberán quedar subsanados en el Documento Apto para la Aprobación Definitiva, el cual deberá ser informado por esta Administración Hidráulica, en caso contrario el presente informe se entenderá desfavorable». Con posterioridad, el 25.8.2014, se emite nuevo informe en el que se hace constar que analizada la Documentación completa de la Aprobación Provisional ésta se informa favorablemente condicionada a: «1.- En relación a las Infraestructuras del ciclo Integral del Agua: Se deberá cumplimentar la siguiente documentación: Inclusión de plano de planta, en el que se indique el trazado de la red en alta de suministro para abastecimiento». Este plano se presenta en Delegación Territorial el 13.11.2014.

3.º Comercio. En aplicación del artículo 36 de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, refundida en el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, mediante oficio de 2 de julio de 2014, reg. sal. núm. 5308, la Dirección General de Comercio comunica a Delegación Territorial la reiteración en los informes emitidos por esa Administración el 13.12.2010 (favorable condicionado a la adopción de una serie de disposiciones en el instrumento de planeamiento) y el 14.3.2014, en el que se indica que «Tras un análisis de la documentación remitida se observa que la recomendación emitida (informe de 13.12.2010), ha sido incorporada al documento de aprobación Provisional».

4.º Carreteras Junta de Andalucía. Con fecha 19.6.2014, el Servicio de Carreteras adscrito a la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio de Málaga, de conformidad con el artículo 35 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, informa favorablemente la Modificación que nos ocupa condicionada al cumplimiento de las consideraciones señaladas en el mismo. Asimismo, con fecha 2 de junio de 2014, la Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Fomento y Vivienda, teniendo en cuenta el informe evacuado por el Servicio de Carreteras, informa con carácter favorable condicionado al cumplimiento de lo establecido en dicho informe.

5.º Medio Ambiente. De acuerdo con lo establecido en el artículo 36 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, con fecha 7.8.2014, el Delegado Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente suscribe Informe de Valoración Ambiental sobre la Modificación de Elementos propuesta, en el que concluye que se considera viable la Modificación aprobada por el Pleno municipal el 28.4.2014, siempre y cuando se den cumplimiento a las medidas correctoras y protectoras previstas en el Estudio de Impacto Ambiental y a las condiciones establecidas en el Apartado 3 del informe.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia. El Decreto de la Presidenta 4/2013, de 9 de septiembre (BOJA núm. 177, de 10.9.2013) en su artículo 7.º, párrafo 1.º, establece: «Corresponden a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio las competencias en materia de (...) ordenación y desarrollo territorial y urbanismo que venía ejerciendo la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente»; en relación con lo dispuesto en el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

De conformidad con lo establecido en el artículo 12 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, en relación con los artículos 31.2.B).a) y 36.2.c) regla 1.ª de la LOUA, la competencia para la aprobación definitiva de la Modificación propuesta corresponde a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por tratarse de una innovación que afecta a determinaciones de la ordenación estructural en concreto las establecidas en el artículo 10.1.A).a) de la citada Ley: «Clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de esta Ley, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo».

II. Valoración. En informe de Servicio de Urbanismo de 16.1.2015 se indica que a la vista de la documentación presentada, se informa:

1. La Modificación justifica el Art. 36.2.a.1.ª de la LOUA, en cuanto a las mejoras que supone, indicando que con ella, como ya ha quedado expuesto en el apartado anterior, se posibilitaría la implantación de nuevos usos logísticos, comerciales e industriales –enfocados a la distribución y almacenaje de mercancías– compatibles con los usos industriales contemplados en el actual PGOU de Archidona, a los que además complementa y beneficia; en unos terrenos óptimos por su situación de centralidad no sólo a nivel del término municipal, sino también autonómico, lo que redundaría en una mejora de las expectativas comerciales del municipio y tendría un impacto positivo en la economía local.

2. Se cumplen las reservas dotacionales exigidas por el artículo 17.1.2.ª.b) de la LOUA para suelos con uso característico industrial o terciario. Así mismo, se cumple el módulo mínimo para reserva total de

equipamientos establecido en el artículo 11 del Anexo del R.P. (...). Respecto a estas cuestiones se debe indicar: (*) El Plan Parcial que desarrolle el sector contemplará la división de equipamientos establecida en el artículo 6 del Anexo del R.P. –parque deportivo, equipamiento comercial y equipamiento social– asignándole a cada uno el porcentaje de suelo indicado en el artículo 11 del mencionado Anexo.(**). Respecto a la reserva de aparcamientos, el Plan Parcial que desarrolle el sector deberá observar lo establecido en los artículos 11 y 7 del Anexo del R.P.

En lo que se refiere a Informes Sectoriales, como se ha indicado anteriormente, el expediente cuenta con pronunciamientos de las siguientes entidades:

- Informe de Incidencia Territorial.

La Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística de Andalucía (CIVTU), en su sesión de 19.4.2012, valoró favorablemente la Modificación condicionándola al cumplimiento de determinadas cuestiones.

Con posterioridad, la persona titular de la Delegación Provincial en Málaga de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda (actual Consejería de Fomento y Vivienda) emitió Informe de Incidencia Territorial el 23.4.2012.

Como aspectos que tienen que ver con la ordenación territorial, en este se solicitaba:

a) La necesidad de justificar la oportunidad de clasificar nuevos suelos industriales, que generan nuevo núcleo, dada la disponibilidad actual de suelo clasificado tanto en el municipio como en el corredor de la A-92.

b) La justificación, conforme a la legislación urbanística vigente, de la pérdida de los valores que justificaron la protección integral de los terrenos objeto de la Modificación en el planeamiento general.

Respecto a la primera cuestión, el documento técnico que se aporta incluye «Anexo sobre la incidencia territorial» en el cual se justifica la oportunidad de la actuación, analizándola tanto desde su contextualización supramunicipal como municipal, evaluando la procedencia de su implantación en los suelos elegidos, no colindantes con el núcleo urbano para que no se vean afectados por el flujo constante de mercancías, así como por, entre otras, sus características y dimensiones necesarias para implantar la actividad, o por su cercanía a importantes vías de comunicación. Condiciones que no reúnen otros ámbitos industriales de suelo urbanizable o urbano contemplados en el PGOU.

Referente a la segunda cuestión, como se reconoce en el propio Informe de Incidencia Territorial, los valores de protección integral que el PGOU le confiere a los suelos vienen dados por discurrir por ellos el río Guadalhorce, el de más importancia en esta parte de la provincia, y es por lo que a su protección se la denomina Riberas de Interés Ambiental. En el mismo Informe se considera adecuado mantener esta protección en las riberas y zonas inundables del ámbito, aunque no tiene por qué extenderse a la totalidad de los terrenos sino sólo a aquellos próximos al cauce y con las características naturales que merecen la protección.

En el documento técnico de análisis se incluye estudio de inundabilidad y se proponen medidas correctoras para reducir el riesgo y la extensión de la zona inundable, que fueron informadas favorablemente por la Administración competente en materia de aguas de esta Consejería.

En el Informe de Incidencia Territorial se valora favorablemente que pierdan la protección especial y pasen a clasificarse como suelos urbanizables aquellos en los que se elimina el riesgo de inundabilidad con las medidas correctoras propuestas, aunque deberán seguir manteniendo la actual clasificación y categoría hasta que se hayan ejecutado las obras de talud y defensa proyectadas.

Como conclusión, entendemos que en el expediente se justifican las cuestiones señaladas en el Informe de Incidencia Territorial.

- Informe de Aguas.

El 19.12.2013 la Administración Hidráulica Andaluza emite informe Favorable condicionado a que se subsanen las cuestiones que se reseñan en el mismo.

El 25.8.2014 se emite nuevo informe en el que se hace constar que analizada la Documentación completa de la Aprobación Provisional ésta se informa favorablemente condicionada a que el expediente incluya plano de planta, en el que se indique el trazado de la red en alta de suministro para abastecimiento.

El plano se presenta en Delegación Territorial el 13.11.2014 y se le denomina «Conexión a la red municipal de aguas».

- Comercio.

El 13.12.2010 la Dirección General de Comercio de la Consejería de Turismo y Comercio emite informe favorable condicionado a la adopción de una disposición en el instrumento de planeamiento consistente en la prohibición expresa de grandes superficies minoristas en el sector SUR.H-2.

El 14.3.2014 emite nuevo informe en el que manifiesta que la anterior recomendación ha sido incorporada en el documento de Aprobación Provisional.

- Carreteras Junta de Andalucía.

El 19.6.2014 el Servicio de Carreteras adscrito a la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio de Málaga, informa favorablemente la Modificación condicionada al cumplimiento de las consideraciones señaladas en el mismo.

El 2.6.2014 la Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Fomento y Vivienda, teniendo en cuenta el informe evacuado por el Servicio de Carreteras, informa con carácter favorable condicionado al cumplimiento de lo establecido en dicho informe.

El 13.11.2014 se presenta en esta Delegación Territorial documentación en la que se incluyen las consideraciones vertidas en el anterior informe.

- Medio Ambiente.

El 7.8.2014 el Delegado Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente suscribe Informe de Valoración Ambiental sobre el expediente, en el que concluye que se considera ambientalmente viable, siempre y cuando se de cumplimiento a las medidas correctoras y protectoras previstas en el Estudio de Impacto Ambiental y a las condiciones establecidas en el Apartado 3 del informe.

El 13.11.2014 se presenta en Delegación Territorial documentación en la que se incluyen las consideraciones del anterior informe. Conclusiones: En base a lo anterior, se emite informe técnico favorable de la Innovación del PGOU de Archidona relativa a la creación de un sector de suelo urbanizable para uso industrial denominado SURS.H-2 «Caracate», promovida de oficio por el Ayuntamiento de Archidona. En aras de la seguridad jurídica se debe supeditar el registro y la publicación de la Innovación a la elaboración de un Documento Único que incorpore al documento aprobado provisionalmente el 28/04/2014 las determinaciones establecidas en los informes sectoriales emitidos, presentadas en Delegación Territorial como documentación anexa al expediente el 13.11.14.

De conformidad con la propuesta formulada y con lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, la Modificación de NNSS de Archidona relativa a Creación del Sector de Suelo Urbanizable Industrial SURS.S.H-2 «Caracate» (Expediente EM-ACH-53), supeditando su registro y publicación a la elaboración de un Documento Único que incorpore al documento aprobado provisionalmente el 28.4.2014 las determinaciones establecidas en los informes sectoriales emitidos, presentadas en Delegación Territorial como documentación anexa al expediente el 13.11.2014.

2.º Notificar el acuerdo adoptado al Excmo. Ayuntamiento de Archidona.

El presente Acuerdo podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con artículo 20, párrafo 3.º 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.

En Málaga, a 17 de febrero de 2015. El Vicepresidente Primero de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Fdo.: José Luis Ruiz Espejo.

ANEXO II

RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE MÁLAGA POR LA QUE SE DISPONE PROCEDER AL REGISTRO Y PUBLICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO «MODIFICACIÓN DE NNSS RELATIVA A LA CREACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL SURS.S.H-2 "CARACATE"», DE ARCHIDONA (MÁLAGA).

Expediente: EM—ACH-53.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 17 de febrero de 2015 por el que se aprueba definitivamente conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA la Modificación de NNSS de Archidona relativa a Creación del Sector de Suelo Urbanizable Industrial SURS.S.H-2 «Caracate» (Expediente EM-ACH-53), supeditando su registro y publicación a la elaboración de un

Documento Único que incorpore al documento aprobado provisionalmente el 28.4.2014 las determinaciones establecidas en los informes sectoriales emitidos, presentadas en Delegación Territorial como documentación anexa al expediente el 13.11.2014, de conformidad con los artículos 12 y 13 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 y en ejercicio de las funciones de atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes según resulta del informe emitido por el Servicio de Urbanismo de 17/03/2015,

RESUELVO

1.º Tener por subsanada la deficiencia indicada en el mencionado Acuerdo y proceder al depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos del instrumento de planeamiento «Modificación de NNSS de Archidona relativa a creación del Sector de Suelo Urbanizable Industrial SURS.S.H-2 “Caracate”» (Expediente EM-ACH-53) aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 17 de febrero de 2015, remitiendo al Ayuntamiento de Archidona el citado instrumento de planeamiento para su depósito en Registro Municipal.

2.º Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En Málaga, a 17 de marzo de 2015. El Delegado Territorial. Fdo.: Adolfo Moreno Carrera.

ANEXO III

NORMATIVA URBANÍSTICA

I. ORDENANZAS REGULADORAS

1. Ordenanzas generales del sector.

Zonas dominio público hidráulico.

El dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica-DPH, no computarán a efectos de aprovechamiento urbanístico y tampoco podrán adscribirse como sistemas generales de espacios libres.

Las infraestructuras de paso se diseñaran de forma que no afecten al dominio público hidráulico, preserven la continuidad ecológica de las zonas de servidumbre y evacúen, al menos la avenida de 500 años de periodo de retorno.

Cualquier actuación que se prevea en la zona de policía deberá contar con la autorización previa de la Administración Hidráulica Andaluza. En dicha zona quedan prohibidas aquellas actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, así como cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Las redes de infraestructuras del ciclo integral del agua no pueden programarse a través del dominio público hidráulico y la zona de servidumbre, en todo caso, pueden cruzar dichas zonas; pero no pueden nunca vertebrar su estructura en ellas. Los cruces sobre el DPH y zona inundable preverán la evacuación a la avenida del T= 500 años. El diseño de estas redes quedará perfectamente definido en el correspondiente Plan Parcial de Ordenación.

El deslinde del dominio público hidráulico deberá efectuarse con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, según lo determinado en el artículo 241.1 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. El procedimiento de deslinde se iniciará mediante acuerdo de la Administración Hidráulica Andaluza y el mismo se podrá desarrollar a instancia de los interesados.

Zonas inundables.

En las zonas inundables, quedarán prohibidas las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas, extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua o puedan producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. Así mismo, quedarán prohibidas aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación.

En los núcleos de población, las zonas inundables podrán ser compatibles con Sistemas Generales y Locales de Espacios Libres, permitiéndose los usos de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno. Dichos espacios libres serán de uso público.

Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben cumplir los siguientes requisitos:

- No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
- No incrementen la superficie de la zona inundable.
- No produzcan afección a terceros.
- No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas.
- No se permitirá su uso como zona de acampada.
- No degraden la vegetación de ribera existente.
- Permitan una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.
- Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenidas.

Zonas de afección de carreteras de titularidad autonómica.

Con respecto a las zonas de protección de carreteras establecidas en los artículos 53 y siguientes de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, para el caso de vía convencional, la Zona de No Edificación tiene un ancho de 50 m a cada lado de la carretera contados a partir de la arista exterior de la calzada que no puede ser edificable.

El acceso rodado debe cumplir la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios de carreteras, modificada por la Orden FOM/392/2006 y la Orden FOM/1740/2006, lo que deberá ser recogido en el correspondiente Plan Parcial de Ordenación que desarrolle el sector objeto de la presente Modificación de Elementos.

Las «Medidas de Protección» reflejadas en el plano 08 «Límites del sector. Acceso de carreteras», deberán concretarse en el correspondiente Plan Parcial de Ordenación que desarrolle el sector objeto de la presente Modificación de Elementos.

Previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico en la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del Titular de la vía en la que se genere el ruido.

Las obras de urbanización, construcción o edificación incluidas en Zona de Afección de la carretera serán sometidas a la concesión de autorización por la administración titular de la vía, mediante la presentación del oportuno proyecto que las contemple en su totalidad, firmado por técnico competente, visado y aprobado o con visto bueno del Ayuntamiento.

Afección a la flora y fauna.

En la ribera del Río Guadalhorce están presentes dos hábitats de interés comunitario: Bosques de galería de Salix y Populus alba (código 92A0) y prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion (código 6420). Los dos arroyos no presentan vegetación de ribera de interés.

En relación con la fauna, se ha detectado la presencia de nutrias (*Lutra lutra*) así como de aves como la garza real.

Se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Las especies vegetales elegidas para las zonas verdes serán de origen autóctono, evitando aquellas exóticas con gran capacidad de dispersión que puedan convertirse en invasoras de los hábitats naturales contiguos (Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre, por el que se regula el listado y catálogo español de especies exóticas invasoras), así como aquellas con un alto requerimiento de agua.
- Las obras de drenaje transversal se adecuarán para su utilización como pasos de fauna. En los tramos en los que no existan drenajes adaptables se deberán construir pasos inferiores.
- Las infraestructuras de drenaje del viario, las cunetas y arquetas deberán contar con un diseño que permita la salida a aquella fauna que pueda entrar accidentalmente (anfibios, reptiles y micromamíferos).

Residuos y contaminación del suelo.

Se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 103 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental, en relación con los puntos limpios. En especial, lo recogido en los puntos 2, 3 y 4 del citado artículo:

2. La reserva de suelo necesario para la construcción de puntos limpios se incluirá en los instrumentos de planeamiento urbanístico (Plan Parcial de Ordenación del sector).

3. Los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponde a una empresa con autorización para la gestión de residuos.

4. Las grandes superficies comerciales adoptarán las medidas necesarias para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos generados en la actividad del establecimiento, incluyendo salas de ventas y las dependencias auxiliares como oficinas y zonas comunes.

Así mismo, los residuos de construcción y demolición generados durante las obras de urbanización estarán regulados por lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

En caso de que se implante alguna actividad que pueda producir una potencial contaminación del suelo y del subsuelo del sector que se promueve, se deberá recoger la necesidad del cumplimiento del 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.

Contaminación acústica y lumínica.

El Planeamiento de Desarrollo que se redacte para la Ordenación Pormenorizada del Sector, o en su defecto en el Proyecto de Urbanización se deberá incluir la Zonificación Acústica y el Establecimiento de los Objetivos de Calidad Acústica, que servirá de base para la redacción del preceptivo Estudio Acústico, el cual también se incluirá en la documentación del Planeamiento de Desarrollo.

Para evitar que se produzca un incremento de la contaminación lumínica como consecuencia de la urbanización del Sector, los efectos del resplandor luminoso nocturno y las molestias de la luz intrusa, las instalaciones de alumbrado exterior, los dispositivos luminotécnico de alumbrado exteriores, públicos y privados, y el alumbrado vial deberán ajustarse a los requisitos establecidos por el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, y el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias ITC-EA-01 a ITC-EA-07, con el objeto de que las instalaciones de alumbrado exterior reúnan las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento para la mejora de la eficiencia y ahorro energético, la disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero, limitar la contaminación luminosa y reducir la luz intrusa o molesta.

Medidas de protección y corrección ambiental reflejadas en el Estudio de Impacto Ambiental.

Para evitar o reducir los efectos de los posibles impactos ambientales que pudieran llegar a producirse con la puesta en marcha del parque logístico, se establecen una serie de medidas de corrección.

1. Medidas protectoras y correctoras relativas a los efectos ambientales del planeamiento propuesto.

Medidas correctoras relativas a la contaminación atmosférica

Las medidas correctoras a aplicar para la disminución o eliminación de las potenciales emisiones de polvo, gases, ruidos y vibraciones a la atmósfera que generan las máquinas e instalaciones serán las siguientes:

Emisión de polvo:

Fase de obra:

a) Riego de los viales y de todas las superficies susceptibles de originar levantamiento de polvo tanto por tránsito como por trabajos mecánicos. El número de riegos dependerá del grado de humedad del aire, estando en función de la estación, siendo más frecuentes por tanto en la época seca. El riego se realizará mediante instalación de aspersores y/o vehículos cuba con dispositivo de riego por cortina.

b) Reducción de la velocidad de los vehículos y maquinaria dentro de la zona de actuación

c) Limpieza periódica de vehículos y maquinaria utilizada para evitar la acumulación de polvo.

d) Entoldado de los camiones durante el traslado de tierras procedentes de las obras, para así evitar la dispersión de partículas en suspensión a la atmósfera, no se pierda material pro el camino, ni se ensucien los viales o carreteras por las que discurran.

e) Durante la carga, descarga y transporte de material sobrante de las obras, se evitará el llenado en exceso de los camiones y se secuenciará el transporte. Esta medida se extremará durante los meses de mayo a septiembre y bajo condiciones de fuertes vientos, para así disminuir la pérdida de partículas en suspensión.

f) Definición en el proyecto de la actuación de la ubicación de los puntos de acopio de materiales, tanto temporales como permanentes, de forma que dicho material se almacene lo más próximo a su lugar de utilización.

g) Entoldado de los acopios de materiales cuando las condiciones climatológicas así lo aconsejen y lo estime conveniente la Dirección de Obra. Además, éstos deberá ubicarse en zonas poco visibles y bien protegidas del viento.

h) Control técnico de los vehículos, maquinaria o equipo empleado durante las obras. Deberán poseer su documentación técnica de control (ITV) y mantenimiento actualizada, realizando controles periódicos que garanticen el perfecto funcionamiento de los mismos en talleres autorizados para ello.

i) En ningún caso se realizarán actuaciones que puedan originar polvo en suspensión cuya sedimentación se estime que pueda realizarse fuera del perímetro de la zona de trabajos.

j) Los vehículos, maquinarias o equipos empleados durante las obras deberán usar combustibles de bajo poder contaminantes: biocombustibles, gas natural, propano, butano, gasolinas libres de plomo, etc.

Fase de funcionamiento:

k) No se admitirá la implantación de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera.

Emisión de gases:

Fase de obra:

l) Toda la maquinaria utilizada para los trabajos será revisada periódicamente, al objeto de mantener los niveles de emisión de gases dentro de los límites permitidos.

Fase de funcionamiento:

m) Las actividades permitidas en el parque empresarial no dispondrán de procesos industriales que puedan generar gases nocivos a la atmósfera, puesto que serán empresas dedicadas a la logística y distribución. Todas las empresas deberán someter a trámite ambiental su actividad ante los organismos competentes.

Generación de ruido y contaminación lumínica:

Fase de obra:

n) Toda la maquinaria, estará en perfecto estado de funcionamiento para evitar ruidos no propios de su funcionamiento, ya que se realizará un mantenimiento y revisión periódicamente.

ñ) La maquinaria utilizada que posea combustión interna deberá estar dotada de silenciadores y llevar a cabo un correcto mantenimiento de sus sistemas mecánicos. Se limitará el uso de señales acústicas durante las obras.

o) Los horarios en los que se lleve a cabo las obras deberán ajustarse a la jornada laboral convencional (aproximadamente 8,00-15,00 h y 16,00-20,00 h), respetándose así las horas de descanso de los núcleos de población próximos.

p) Se cumplirán las normas de aislamiento de la edificación contra el ruido y las vibraciones reguladas por la Ordenanza Municipal sobre Ruidos y Vibraciones.

q) Se realizará el mantenimiento y revisión de silenciadores de motores.

r) Se realizarán periódicamente mediciones de emisiones sonoras, mediante sonómetro en las zonas de trabajo y en las vías de circulación de la maquinaria.

s) Límite de la velocidad de los vehículos a 10 km/hora.

t) Recomendación del uso de dispositivos de iluminación durante las obras que dirijan la radiación emitida hacia el suelo.

Fase de funcionamiento:

u) La posible contaminación lumínica estará ocasionada por las luminarias de los viales. En el proyecto constructivo deberá de proyectarse la iluminación de acuerdo con la normativa vigente, empleando en todo caso luminarias que por su diseño proyecten únicamente el haz de luz (cono de iluminación) únicamente en sentido descendente hacia el vial.

Deberá de cumplirse lo dispuesto en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

Control de ruido:

v) De forma previa a la ejecución urbanizadora, deberá de realizarse un estudio acústico, e implantarse las medidas correctoras que se deriven del mismo, para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruidos, en relación a la emisión sonora generada por el tráfico de la carretera y su afección sobre el recinto industrial.

w) Toda la maquinaria móvil dispondrá de mantenimiento mecánico periódico y dispondrá de los certificados CEE.

Medidas correctoras relativas a la utilización del suelo.

Fase de obras:

Delimitación de las zonas de obras para evitar la afección a una superficie mayor de terreno que la proyectada.

En el proyecto se deberá definir previamente la localización de los emplazamientos más adecuados para zonas de acopio de tierra y su correcta señalización.

Se impermeabilizará el área de emplazamiento de la maquinaria de obra, con el objeto de evitar cualquier riesgo de contaminación del suelo y del agua subterránea.

Quedará prohibida la quema de cualquier material en la zona de obras, debiendo disponerse, en cualquier caso, de sistemas de extinción de fuego (extintores), permanentes en la misma.

Para evitar cualquier contaminación por derrame o vertido de combustibles, aceites y grasas, tanto en la fase de ejecución, por la maquinaria, como en la fase de funcionamiento, quedará prohibido el cambio de aceites de la maquinaria utilizada, en todo el recinto. El suministro de combustible se realizará con medios autorizados y homologados. Por tanto el vertido, imprevisto y ocasional que se pueda producir, será detectado de forma inmediata, procediéndose a la retirada del mismo, así como a la extracción de suelo contaminado para su envío a gestor autorizado.

En cuanto a las medidas correctoras para la gestión de residuos con el fin de evitar cualquier contaminación de suelos o agua se aplicarán las siguientes:

x) En proyecto se especificará los vertederos más próximos a utilizar para la gestión de los distintos residuos generados durante las obras y posteriormente. Se instalarán contenedores específicos para los distintos tipos de residuos.

y) Control de retirada de aceites usados y grasas procedentes del funcionamiento de la maquinaria.

z) Los residuos peligrosos generados durante las obras se dispondrán en bidones y contenedores adecuados y etiquetados, según contempla la legislación sobre residuos peligrosos. Además, se concertará con una empresa gestora de residuos debidamente autorizada, la correcta gestión de recogida, transporte y tratamiento de los mismos.

Fase de funcionamiento:

Para la eliminación de los residuos sólidos urbanos que se generarán en la fase de funcionamiento del parque, se procederá a la recogida separativa de las diferentes fracciones de R.S.U. mediante la instalación de contenedores soterrados.

Se firmará un convenio de colaboración con el Consorcio de R.S.U. a fin de garantizar la retirada separativa de los mismos y su traslado.

Los lodos procedentes de la depuradora no estarán en contacto de forma directa con el suelo.

Medidas correctoras relativas a la contaminación de aguas.

Aguas superficiales:

Fase de obras:

Las actuaciones propuestas deberán respetar los drenajes naturales del terreno y, siempre que sea posible, la dinámica actual de evacuación de las aguas de escorrentía, no obstaculizando los cauces.

Como ya se ha indicado en los terrenos sobre los que se desarrolla la propuesta urbanística, discurren dos pequeños arroyos, por lo que a la hora de realizar el proyecto constructivo se tendrá en cuenta el curso de los mismos, así como su función drenante y los periodos de retorno. En la fase de obras no se depositarán vertidos ni arrojarán residuos en los mismos.

Quedará prohibida cualquier labor de mantenimiento de equipos que pueda provocar vertido de grasas o aceites en lugares no destinados para tal fin.

Estará prohibida la acumulación de materiales y residuos contaminantes que pueda originar contaminación a las aguas de escorrentía.

Estará prohibido cualquier tipo de vertido a cauce alguno.

Se realizarán limpiezas periódicas en el contorno de las obras e instalaciones para evitar la acumulación de cualquier tipo de residuos que puedan ser desplazados al cauce por la acción del viento o de las aguas de escorrentía.

Se tendrá especial cuidado con los residuos que se generan durante las obras (aceites y grasas de maquinaria, etc.), los cuales serán depositados en las zonas de transferencia de residuos habilitadas para tal fin, en contenedores homologados y retirados por un gestor autorizado.

Los aseos y duchas de casetas de obra dispondrán de un sistema de depuración de aguas residuales.

No se realizarán vertidos de aguas residuales a los cauces públicos.

Estará prohibido cualquier tipo de vertido incontrolado directo o indirecto a los cauces públicos.

No se podrá transitar o situar la maquinaria, equipos, instalaciones auxiliares y otros elementos o materiales de obra a través o sobre cursos de agua fluviales y sus márgenes.

El área destinada al parque de maquinaria se impermeabilizará con un geotextil que cubrirá la superficie del suelo, con objeto de prevenir cualquier filtración de aceites o hidrocarburos procedentes de la maquinaria de obra.

Los cambios de aceites de la maquinaria se realizarán en talleres autorizados provistos de medios necesarios para la recogida del aceite y usado.

Fase de funcionamiento:

Se construirá una red de recogida de pluviales y otra, independiente, de aguas fecales.

Se instalará una depuradora de aguas, EDAR, de la que se obtendrá un agua depurada con características adecuadas definidas en la legislación vigente de vertidos.

Aguas subterráneas:

Fase de obras:

En la fase de obras no se depositarán vertidos ni arrojarán residuos sobre el terreno.

Quedará prohibida cualquier labor de mantenimiento de equipos que pueda provocar vertido de grasas o aceites sobre el suelo.

Se realizarán limpiezas periódicas en el contorno de las obras e instalaciones para evitar la acumulación de cualquier tipo de residuos que puedan contaminar el suelo, filtrar y lixiviar.

Se tendrá especial cuidado con los residuos que se generan durante las obras (aceites y grasas de maquinaria, etc.), los cuales serán depositados en las zonas de transferencia de residuos habilitadas para tal fin, en contenedores homologados y retirados por un gestor autorizado.

Los aseos y duchas de casetas de obra dispondrán de un sistema de depuración de aguas residuales.

No se realizarán vertidos de aguas residuales sobre el terreno.

El área destinada al parque de maquinaria se impermeabilizará con un geotextil que cubrirá la superficie del suelo, con objeto de prevenir cualquier filtración de aceites o hidrocarburos procedentes de la maquinaria de obra.

Los cambios de aceites de la maquinaria se realizarán en talleres autorizados provistos de medios necesarios para la recogida del aceite y usado.

Fase de funcionamiento:

Todas las superficies de uso industrial y tránsito serán impermeabilizadas.

Se instalará una depuradora de aguas, EDAR, de la que se obtendrá un agua depurada con características adecuadas, definidas en la legislación vigente de vertidos, para su uso como riego.

Medidas correctoras relativas al impacto sobre la vegetación.

La finca dispone de vegetación compuesta por cultivos de temporada olivar y vegetación de ribera.

No es necesario el establecimiento de medidas correctoras y protectoras sobre la vegetación de cultivos de temporada. Los ejemplares de olivo serán arrancados y trasplantados a las zonas verdes, tanto interiores como de perímetro.

Se establecerán zonas verdes y ajardinamientos en cuyo diseño se evitará la inclusión de especies colonizadoras que puedan afectar la vegetación del entorno. Las especies a utilizar serán las mismas que las existentes en el ámbito rural de Archidona.

Se mantendrá la vegetación de ribera existente en la margen izquierda del río Guadalhorce, estableciéndose nuevas superficies revegetadas que constituirán las zonas verdes. Sus características quedan definidas en el apartado 1.6.- Descripción de otras Actuaciones con Incidencia Ambiental Asociadas al Proyecto Urbanístico, del presente estudio.

Medidas correctoras relativas al impacto sobre la fauna.

Se deberá realizar un muestreo de campo con anterioridad al inicio de las obras, para poder detectar la presencia de posibles zonas de cría y asentamiento de alguna especie de interés que no se haya detectado en el muestreo realizado para la redacción del presente estudio.

Si se detectara, en los trabajos de comprobación previos, áreas de nidificación de especies de interés, sobre todo de avifauna, el desarrollo de las obras se ajustará, en la medida de lo posible, a sus períodos de crías para así evitar su afección.

Los trabajos que supongan movimiento de maquinaria pesada y la posible emisión de ruidos deberán llevarse a cabo fuera del periodo de nidificación (marzo a junio), en el caso de que la Delegación Territorial de la Agencia de Medio Ambiente lo considere conveniente.

Las zonas de maniobra y acceso de la maquinaria, en ningún caso, podrán coincidir con áreas donde se haya detectado la presencia de poblaciones de especies faunísticas de interés especial.

La fauna se desplazará temporalmente, durante el periodo de obra, no sufriendo ningún tipo de afección a excepción de la coincidencia del movimiento de tierras con la época de puesta y cría.

Medidas correctoras sobre la interacción al paisaje.

La modificación del paisaje es totalmente inevitable. Las zonas de acopios durante las obras, la presencia de maquinaria pesada y tránsito de camiones y las edificaciones que compondrán el parque logístico, son elementos que alteran la configuración paisajística, actual.

Como medida correctora se propone:

Revegetar con arboleda de gran porte, y vegetación de ribera, las franjas longitudinales paralelas a la zona de servidumbre del río Guadalhorce, según el estudio detallado de revegetación expuesto en el apartado 1.6. Descripción de otras Actuaciones con Incidencia Ambiental Asociadas al Proyecto Urbanístico del presente estudio.

Realizar un estudio paisajístico de ajardinamiento.

El parque de maquinaria y acumulación temporal de materiales durante las obras, deberán ser en puntos donde la percepción visual sea la mínima posible.

Tanto durante las obras como a su finalización, se llevará a cabo una recogida controlada y adecuada de los residuos de obra, para así evitar la acumulación de escombros incontrolados en el municipio.

La ocupación de los terrenos debe ceñirse estrictamente a la superficie de afección definida en los instrumentos de planeamiento tanto generales como de desarrollo, evitando intrusiones en terrenos colindantes.

Se utilizarán materiales, formas y colores en las nuevas construcciones que faciliten la integración paisajística en el entorno.

Para minimizar el impacto visual, se creará una pantalla arbórea perimetral con plantación de arbolado de altura.

Medidas sobre vías pecuarias.

No se afectará ninguna vía en la fase de obras ni en la de funcionamiento, no siendo necesaria la adopción de medidas correctoras.

Medidas sobre Patrimonio Histórico.

Antes de llevar a cabo cualquier obra es necesario la realización de una prospección visual para localizar posibles restos y obrar en consecuencia con el debido respeto a los mismos evitándose en todo caso su pérdida o deterioro. En todo caso, cualquier hallazgo habrá que comunicarlo a las autoridades competentes para que tomen las medidas adecuadas. Con este tipo de medida, de carácter preventivo, se evitará la destrucción del patrimonio por la realización de obras y levantamiento de edificaciones.

En el caso que nos ocupa, existe un yacimiento arqueológico de segundo grado, consistente como ya se ha especificado en capítulos anteriores de este estudio en un pequeño montículo circular irregular de unos 25 m de diámetro y 5 m de altura con abundantes piedras que insinúan estructuras y escasas tégulas y ladrillos. El área ocupada por este yacimiento estará fuera de cualquier actuación, no obstante se aplicarán las siguientes medidas correctoras:

- Delimitación, estaquillado y balizado del área ocupada por el yacimiento.
- Inspección periódica para asegurar la no afección del yacimiento.

Una vez iniciadas las obras debe mantenerse la vigilancia ante la posible aparición de nuevos restos. Si esto sucede hay que proceder a detener las labores que se estuviesen efectuando y puedan afectar a dichos restos, llevándose a cabo el balizamiento del lugar para evitar actuaciones negativas sobre los mismos. En todo caso hay que dar el aviso pertinente a la autoridad competente en la materia para que adopte las medidas necesarias. Según se dispone en la normativa vigente, Decreto 19/1995 de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en donde se establece, en caso que se produzca hallazgo de restos arqueológicos en zonas no catalogadas, la obligatoriedad de notificar en un plazo máximo de 24 horas a la Delegación Provincial de Cultura o al Ayuntamiento la aparición de dicho hallazgo, por parte de los descubridores, directores de obra, empresas constructoras y promotores de las actuaciones que se estén llevando a cabo.

2. Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad/ accesibilidad funcional.

El único recurso natural de consumo directo será el agua.

Al objeto de minimizar el consumo de agua procedente de los recursos gestionados por el Ayuntamiento de Archidona, se procurará una correcta planificación de las actividades para optimizar su uso.

Las instalaciones de agua se mantendrán en correcto estado de mantenimiento para evitar fugas.

Todas las aguas residuales serán depuradas y utilizadas para el riego de zonas verdes, estableciéndose una red de riego independiente.

La movilidad y la accesibilidad sostenible tienen como fundamento básico la reducción de los impactos (contaminación atmosférica, acústica, etc.) ocasionado por los desplazamientos realizados en medios de transporte motorizado de carácter privado (coche, ciclomotor, motocicleta) y, en menor medida por el transporte colectivo (autobuses, básicamente).

El lugar previsto para la ubicación de la propuesta de ordenación para el Parque Logístico de Archidona, se encuentra enmarcado por un importante entramado viario de alta capacidad. La A-92 (Sevilla-Granada) y la A-7282, las dos principales vías del Municipio de Archidona. La A-92 cruza de Este a Oeste por la zona norte del sector y la A-7282 cruza también de Este a Oeste por la zona Sur del sector. Por tanto se podrá acceder al Parque Logístico, sin necesidad de cruzar el casco urbano de Archidona, ni utilizar vías de comunicación de carácter local secundario.

Plan de control y seguimiento del planeamiento reflejado en el Estudio de Impacto Ambiental.

1. Método para el control y seguimiento de las actuaciones, de las medidas protectoras y correctoras y de las condiciones propuestas. Recomendaciones específicas.

En la práctica, las medidas de control y seguimiento debe entenderse como un conjunto de criterios de carácter técnico que, en base a la predicción realizada en el Estudio de Impacto Ambiental sobre los efectos ambientales del proyecto, permitirá a la Administración competente un seguimiento eficaz y sistemático, tanto del cumplimiento de lo estipulado en el estudio de impacto ambiental, como de aquellas otras alteraciones e impactos de difícil predicción que pudieran aparecer a lo largo del desarrollo del planeamiento

El objetivo que pretende alcanzar el plan de control y seguimiento es controlar el cumplimiento de las medidas protectoras del Estudio de Impacto Ambiental, de forma que garantice el cumplimiento y el control de la eficacia de dichas medidas durante el desarrollo, ejecución y funcionamiento de las actuaciones establecidas en la propuesta de ordenación para el parque logístico de Archidona.

El plan de control y seguimiento permitirá proporcionar información acerca del cumplimiento de las medidas protectoras y proporcionará información acerca de la calidad y funcionalidad de tales medidas propuestas. De igual forma, permitirá detectar desviaciones de los efectos previstos y nuevos impactos no previstos debido a las eventualidades que surjan durante el desarrollo de las diversas actuaciones, permitiendo, en consecuencia, redimensionar las medidas correctoras propuestas o adoptar otras medidas nuevas más oportunas.

El plan de seguimiento ambiental es, sin duda, el instrumento que condiciona las actuaciones del planeamiento, ya que informa al organismo administrativo responsable, de cuales son los aspectos del medio que deberá ser objeto de vigilancia. En este sentido, se pueden definir una serie de medidas a tener en cuenta, que facilitarán un análisis posterior en cada actuación establecida en la propuesta.

En el caso de actuaciones que conlleve algún impacto considerado severo o que necesite de la aplicación de medidas, preventivas y/o correctoras especificadas en el presente Estudio de Evaluación de Impacto, para reducir su impacto (impacto moderado o compatible), será obligatorio la aplicación de las misma en el momento pertinente (ya sea durante la fase de desarrollo de los planes y proyectos de actuación y/o durante la fase de ejecución de los mismos), debiendo ser asumidas y contempladas como cualquier acto o parte de la actuación y con su mismo régimen de cumplimiento.

Para estas actuaciones y para las establecidas en el párrafo anterior, la obligación de su ejecución será del promotor de los terrenos afectados.

Como norma, todas las medidas preventivas y correctoras deberán ser ejecutadas por el promotor de la actuación urbanística, siendo éste el responsable de la realización de la vigilancia ambiental. El órgano sustantivo que tenga las competencias de aprobación definitiva del proyecto que se incluirá para la propuesta de ordenación, será el responsable final del cumplimiento de las medidas establecidas en este Plan de Seguimiento y Control.

Para llevar a cabo el Plan de Control y Seguimiento, se deberá asignar un técnico responsable del mismo, notificando su nombramiento, como encargado del control e inspección del cumplimiento de dicho plan y de las condiciones fijadas en el mismo. Dicha supervisión se hará en colaboración y coordinación con los distintos contratistas necesarios para la ejecución de las obras previstas.

Todas las actuaciones y/o mediciones que se realicen en aplicación del Plan de Control y Seguimiento deberán tener constancia escrita, para comprobar su correcta ejecución y el respeto de los trabajos a las condiciones establecidas y a la normativa vigente que les sea de aplicación.

2. Recomendaciones específicas.

Durante la fase de ejecución y funcionamiento de las actuaciones previstas, tanto urbanísticas como de infraestructuras, se deberá comprobar que se realizan las siguientes actuaciones:

- Control de la calidad del aire. Mediante actuaciones como:

- Implantación de los medios necesarios para el control del levantamiento de polvo y partículas, controlando la acumulación de polvo sobre la vegetación y que los vehículos circulen a baja velocidad limitando el levantamiento y dispersión del mismo y poseen elementos físicos para evitar la dispersión de material durante el transporte.

- Se comprobará que los permisos y revisiones de la maquinaria de las obras son correctos y cumplen con la periodicidad establecida.

- Se comprobará que toda la maquinaria disponen de certificados CEE.

- Se realizarán controles, durante la ejecución de las obras, sobre la emisión de ruidos de la maquinaria y uso de señales acústicas, no pudiendo superarse los niveles establecidos por la legislación en vigor.

- Se controlarán la actividades que puedan producir incendios y del cumplimiento de las medidas legales de prevención establecidas.

- Empleo de dispositivos luminosos que dirijan la iluminación artificial hacia el suelo, evitando la emisión de luz por encima de la horizontal. En este sentido no se deberá utilizar luminaria tipo globo sin reflector en la parte superior, ya que proyectan una gran cantidad de luz por encima de la horizontal.

- Se utilizarán sistemas de encendido que permitan el control de la luminaria, asegurando que el alumbrado no permanezca encendido durante las horas de luz natural (mediante empleo de relojes astronómicos, células fotoeléctricas, etc.).

- Se controlará que las lámparas instaladas sean poco contaminantes: lámparas de vapor de sodio o incandescentes. Por su alta contaminación se evitarán las lámparas de vapor de mercurio de alta presión y las lámparas de halogenuros metálicos.

- Control de la afección al suelo, de las aguas superficiales y subterráneas. Mediante actuaciones como:

- Se aprovechará, en lo posible, la red de caminos y accesos existentes.

- Se comprobará el correcto balizamiento y señalización de todas las zonas previstas de las obras, realizando un seguimiento de las zonas cercanas a la actuación y comprobando la no afectación a la vegetación y suelo con acciones innecesarias y, en su caso, imponiendo las medidas de restauración pertinentes.

- Controlar la impermeabilización de las áreas de emplazamiento de la maquinaria de obra para evitar cualquier riesgo de contaminación del suelo y de las aguas.

- Se controlará que no se realizan cambios de aceites de la maquinaria en la propia obra o en los alrededores a la misma, debiéndose efectuar en una instalación acondicionada y autorizada al efecto, que garantice que no se produzcan afecciones por derrame, así como la correcta gestión de los residuos que se generan por esta actividad.

- Control de cualquier vertido que se produzca de la obra y de la maquinaria, asegurando su recogida y limpieza y gestionándolo de forma adecuada.

- Control de la no afección a cauces durante la ejecución de las obras.

- Control de las zonas de acopios.

- Control a la finalización de las obras, de la completa y correcta retirada de los escombros y materiales de obra.

- En las zonas cercanas a cursos de agua, se llevará a cabo una serie de controles sobre la calidad de las aguas superficiales, comprobando que no se ha producido ningún vertido accidental que modifique las características físico-químicas del agua. En el caso que se produzca algún vertido accidental se adoptarán las medidas oportunas para evitar la afección a los cursos de agua.

- Control de las aguas residuales depuradas en la fase de obra.

- Control de la afección a la vegetación y a la fauna. Mediante actuaciones como:

- Delimitar superficies para el tránsito de maquinaria y operarios para sí minimizar daños sobre masas de vegetación y cultivos cercanos.

- Señalizar las zonas de maniobra y acceso de maquinaria de forma que no coincidan con áreas donde se detecten la presencia de poblaciones de flora y/o fauna de interés especial.

- Vigilar las fechas de ejecución de las obras que deban adaptarse a la época de cría de la fauna del lugar.

- Controlará que no se produce afección a las zonas con vegetación natural o de cultivo del entorno y en el caso de producirse afección, se realizará el mantenimiento o restauración.

- Se controlará en zonas cercanas a cauce del río Guadalhorce la no afección a la vegetación de ribera.

- Control de la afección al paisaje y al patrimonio histórico cultural. Mediante actuaciones como:

- Se controlará que no se introducen en la superficie objeto de estudio elementos o edificaciones que comporten alteración de la calidad paisajística.

- Se acreditará que una vez finalizadas las obras todas las instalaciones provisionales necesarias para la ejecución de las mismas son retiradas.

- Se certificará que las medidas correctoras establecidas para el control de paisaje sobre elementos permanentes se desarrollan según los criterios establecidos.
- Vigilar que la maquinaria y zonas de acopio de materiales se sitúan en puntos donde la percepción visual se mínima.
- Durante las obras se llevará a cabo un seguimiento arqueológico del yacimiento existente en la zona, para evitar cualquier afección y se tendrá en cuenta la legislación vigente sobre el Patrimonio Histórico si apareciese algún otro yacimiento.
- Control de la afección al medio socioeconómico y control de la gestión de residuos. Mediante actuaciones como:
 - Comprobar que se emplean sistemas para favorecer el ahorro y el uso racional del agua.
 - Comprobar la separación adecuada de los residuos y controlar las medidas relativas a residuos sólidos urbanos.
 - Llevar un control de partes de vertidos accidentales que pudieran realizarse durante la ejecución de las obras.

Medidas protectoras y correctoras establecidas en la modificación de elementos.

Las medidas protectoras y correctoras propuestas que figuran a continuación, habrán de recogerse en los pliegos de condiciones técnicas del planeamiento de desarrollo (Proyecto de Urbanización) cuando se redacte, de forma que se garantice su viabilidad y efectividad, con el suficiente grado de detalle, de forma que:

- a) Aquellas medidas que sean presupuestables se incluirán como unidades de obra, con su correspondiente partida económica.
- b) Aquellas medidas que no puedan presupuestarse, se incluirán como de obligado cumplimiento en el Pliego de Condiciones Técnicas.

Medidas correctoras y protectoras a tener en cuenta:

1. El Proyecto de Urbanización incluirá en su contenido las medidas necesarias para garantizar el control sobre los residuos sólidos que se generarán durante la fase de construcción, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos.
2. En el pliego de condiciones técnicas del proyecto de urbanización, 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.
3. En el caso de aparición de restos arqueológicos que integren el Patrimonio Histórico Andaluz, el director, promotor o contratista de las obras deberá ponerlo en inmediato conocimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura y el Ayuntamiento de Archidona, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 14/2.007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
4. En la implantación de servicios generales de infraestructura que se conecten con los actualmente existentes en el núcleo urbano más cercano, las canalizaciones serán subterráneas y los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, para adaptar las pendientes a las necesidades de la ordenación que proponga el correspondiente plan parcial.
5. La red de saneamiento deberá realizarse con materiales cuya calidad garantice la no aparición de fugas y será separativa.
6. Durante las obras de urbanización se habrán de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.
7. 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.
8. 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.
9. 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:
 1. Se hará formando caballones de altura máxima de 1,5 metros.
 2. Se evitará el acceso de la maquinaria pesada en zonas de acopio.
 3. 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.
10. 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.

11. En el proyecto de urbanización se debe realizar una caracterización de vertidos con el objeto de elegir el sistema de depuración más adecuado y los pretratamientos a realizar por las diferentes industrias, con el objeto de la asimilación del efluente al tipo definido.

12. Las industrias que se instalen en el polígono industrial deberán respetar los límites de emisión sonora al exterior que vienen recogidos en las Ordenanzas del PGOU de Archidona, en las Ordenanzas particulares de este futuro suelo urbanizable y en la Ley 7/2.007 de Gestión Integral de la Calidad Ambiental.

13. Antes de llevar a cabo la ejecución de la urbanización del nuevo sector, como puede verse afectado por la emisión sonora generada por el tráfico en la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del Titular de la vía en la que se genere el ruido.

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 7/2007 de Gestión Integral de la Calidad Ambiental y al Decreto 283/1995 de 21 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

16. 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.

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

No obstante a lo anterior, se estará a lo dispuesto en el artículo III.4.10 de las NNS de Archidona:

Artículo III.4.10. Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de ser vertida a las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto. En el caso de que se produzcan aguas residuales con grasas se decantarán previamente estas colocando un separador de grasas previamente al vertido o la red.

17. 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 éstas deberá ser impermeable.

18. 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.

19. 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.

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).

20. Con independencia de lo indicado hasta el momento, cualquier actividad industrial que pretenda instalarse en el polígono industrial, deberá contar con las autorizaciones necesarias y someterse a los procedimientos de prevención ambiental previstos en la Ley 7/2.007 de Gestión Integral de la Calidad Ambiental. En caso de que los efluentes cumplan con las características indicadas anteriormente (o las aprobadas por el Ayuntamiento con el fin de que los caudales evacuados puedan ser asimilados en las condiciones adecuadas por la depuradora municipal), deberán disponer de un sistema de depuración propio en el interior de su parcela, antes de realizar el vertido a la red municipal. Se evitará cualquier tipo de vertido al cauce. Alternativamente, se considerará la implantación de una depuradora de aguas residuales específica para esta actuación.

21. Se incluirá en el planeamiento de desarrollo (proyecto de urbanización) las medidas específicas destinadas a restituir el drenaje de las aguas de escorrentía del sector. Dichas medidas se diseñarán basadas en un informe hidrológico del área de actuación.

22. La edificación del sector se ubicará de tal forma que se cuiden las traseras para evitar impactos paisajísticos.

23. Las áreas libres se estudiarán de acuerdo que se minimice el impacto visual y sus elementos se integren con el entorno.

2. Ordenanzas particulares del sector.

IND - Ordenanzas Particulares del Uso Global Industrial.

- Ámbito y definición.

1. La Ordenanza «IND» es aplicable a las zonas industriales existentes y a los terrenos de expansión industrial.

2. En los planos de clasificación y calificación de suelo, se grafian las áreas en que es aplicable esta Ordenanza.

3. Esta zona se divide en las siguientes subzonas:

IND-1 Que corresponde al primitivo Polígono Industrial de Archidona caracterizado por un menor tamaño de parcela.

IND-2 Que corresponde a las nuevas zonas industriales caracterizadas por parcelas de mayor tamaño.

IND-3 Que se corresponde con las grandes parcelas industriales de los nuevos polígonos.

- Condiciones de uso.

1. Los usos dominantes son los industriales de segunda y tercera categoría. Para la industria en suelo de uso característico residencial se admite sólo de primera y segunda categoría.

2. Las industrias de tercera categoría se consideran compatibles con esta ordenanza, destinada a industrias que requieren zonificación industrial específica en pequeñas superficies. No se consideran así la instalación concentrada de ganadería menor y mayor y las chatarrerías.

Las industrias molestas o nocivas en razón de sus vertidos deberán contar con depuración propia de aguas residuales, en caso contrario se considerará incompatible.

3. El uso residencial se considera complementario del industrial en las siguientes condiciones:

a) La vivienda estará adscrita al edificio industrial, y con acceso independiente. Por tanto su uso se registrará vinculado al uso industrial sin posibilidad de segregación.

b) Sólo se permitirá una vivienda por parcela, en las parcelas industriales de superficie superior a 500 m². Dicha vivienda contará con una superficie total construida de 150 m².

4. El uso terciario es complementario del industrial en su pormenorización de oficinas, salas de exposiciones, de recepción o conferencias, siempre que estén ligadas al funcionamiento de la industria. Los usos comercial, hotelero y restaurantes son compatibles.

5. El uso de equipamiento comunitario es compatible con el industrial, siempre que se dé en edificio exclusivo.

6. Dentro de los usos de sistemas, el uso infraestructural es compatible, pero en edificio exclusivo.

7. Son incompatibles con estas ordenanzas, el resto de los usos definidos en las Normas Reguladoras de los Usos.

- Tipología edificatoria permitida.

Edificación alineada y adosada o exenta.

- Parcela mínima.

La parcela mínima edificable, será para cada subzona la que satisfaga los siguientes mínimos dimensionales:

SUBZONA	Superficie (m ²)	Diámetro círculo inscrito (m)
IND-1	250,00	No se regula
IND-2	400,00	10,00
IND-3	2.500,00	30,00

- Condiciones de edificación.

1. La edificabilidad neta de las parcelas no será superior a 1,30 m²t/m²s en IND-1 y IND-2, y en el IND-3 no superará 0,50 m²t/m²s.

2. La ocupación máxima en planta baja será la que determinen las alineaciones obligatorias. En plantas altas, la ocupación será inferior al 50%. En IND-3 la ocupación no podrá superar el 50% en planta baja y el 30% en planta alta.

3. Alineaciones y retranqueos a lindero público IND-1 e IND-2.

a) La fachada principal de la edificación se alineará obligatoriamente a una distancia del lindero público de 4,00 m. en la subzona IND-1 y de 8,00 m. en la Subzona IND-2.

b) Si hubiera fachada posterior a lindero público, se mantendrá una alineación a 3,00 m. de dicho lindero.

c) Las fachadas laterales de la edificación situada en las parcelas de esquina deberán alinearse obligatoriamente a lindero público.

e) Dichas alineaciones podrán ser modificadas mediante la tramitación del Estudio de Detalle de la manzana completa donde se modifique dicha alineación.

4. Separación a linderos privados en IND-1 e IND-2.

a) Las fachadas posteriores podrán adosarse a la medianera.

b) Las fachadas laterales de la edificación deberán adosarse al lindero de las parcelas contiguas.

c) No obstante lo anterior, en el caso de parcelas con superficie superior a 1.200 m² la edificación podrá retranquearse una distancia no inferior a los cuatro (4) metros del lindero de las parcelas contiguas.

5. Separación a linderos en la subzona IND-3.

La separación a linderos públicos será como mínimo de 10,00 metros.

La separación a linderos privados será al menos igual a la altura de la edificación con mínimo de 5,00 metros.

- Altura máxima de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 10,00 m.

2. La altura mínima de la edificación será de cuatro (4) metros, en planta única.

3. Por encima de la altura máxima solamente estará permitida la ubicación de los elementos necesarios a las instalaciones imprescindibles para el funcionamiento de las industrias.

4. En la subzona IND-3 y en el caso de edificaciones singulares por su uso como las hoteleras o de oficinas la altura máxima podrá ser de cuatro plantas y 12,00 m.

- Condiciones estéticas particulares

1. Los cerramientos de las parcelas, deberán alinearse obligatoriamente a lindero público.

Dichos cerramientos serán de fábrica hasta una altura no superior a 1,20 m. El cerramiento se completará con elementos diáfanos hasta una altura total no superior a los 2,50 m.

2. No se admiten vuelos distintos a los aleros o cornisas con ménsula máxima de 0,75 m. y marquesinas con máximo de 2,50 m.

3. Las edificaciones que presentan fachada al vial paralelo a la carretera A-7200 (antigua CN-342) cuidarán dichas fachadas para conseguir el efecto de industria escaparate, huyendo de los paramentos ciegos y de las cubiertas vistas. Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Ordenanzas, teniendo en cuenta su componente publicitaria o expositiva y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas, en un proyecto que habrá de incluir el de jardinería de los espacios libres circundantes.

4. Para asegurar la adecuada funcionalidad de las zonas, en el proyecto de construcción se demostrará que para las operaciones de carga y descarga no se precisa la ocupación de los viales públicos.

5. En las edificaciones del Parque Industrial de Salinas, dada su posición en el territorio y las condiciones de ocupación, se destinará al menos un 10% de la parcela a zonas ajardinadas, situadas de modo que se minimice su impacto territorial. En el caso de las edificaciones singulares citadas en el art. 186 punto 4, este porcentaje se elevará al 30%.

- Estudios de detalle

Para la ordenación interior de parcelas edificables podrán redactarse Estudio de Detalle con las siguientes condiciones:

1. La parcela mínima para la redacción del E.D. tendrá una superficie que será al menos diez veces superior a la definida para la zona en que se enclave. Como resultado de la ordenación podrán producirse parcelas de tamaño inferior a la parcela mínima siempre que su superficie, sumada a la parte proporcional de zonas comunes resultantes, alcance dicha dimensión.

2. Se definirán las alineaciones de edificación con sujeción a las determinadas en la presente Ordenanza en cuanto a alineaciones a vía pública y separación a linderos públicos o privados. Las alineaciones interiores se dispondrán libremente.

3. Se definirá la ordenación de volúmenes en el interior de la parcela no produciéndose con la materialización de la misma cuerpos construidos de dimensión superior a 200 metros siendo la separación entre ellos de la menos un décimo de su dimensión mayor y el doble de su altura con mínimo absoluto de 10 metros.

4. Las condiciones de ocupación y edificabilidad se aplicarán a la totalidad del ámbito del Estudio de Detalle, pudiendo ser superiores en el ámbito restringido de las parcelas interiores resultantes.

5. Las condiciones de altura serán las establecidas en la Ordenanza.

6. Los espacios ajardinados regulados en el Artículo 187 punto 5 precedente se dimensionarán con superficie mínima de una vez y media la allí establecida.

CO1- Ordenanzas Particulares Comercial y de Servicios.

- Ámbito y definición

1. Serán aplicables a las parcelas destinadas a uso comercial y de servicios en el ámbito de este planeamiento.

2. En los planos de calificación de suelo, se graficarán las áreas en que será aplicable esta Ordenanza.

- Condiciones de uso

1. Los usos principales son el Terciario en particular comercial mayorista, comercial minorista, con excepción de las grandes superficies comerciales minoristas, el de servicios, el de hostelería y el hotelero definidos en el Capítulo de usos.

2. Es admitido como uso complementario el de vivienda ligada al funcionamiento de la instalación. Por tanto su uso se registrará vinculado al otro uso sin posibilidad de segregación.

3. Son usos compatibles los de «equipo público», de esta Normativa, en edificio exento de uso exclusivo.

4. Son usos prohibidos todos los demás y en particular las grandes superficies comerciales minoristas.

- Tipología edificatoria permitida.

La edificación será alineada en posición prefijada por el Planeamiento y adosada o exenta en función del tamaño de la parcela.

- Parcela mínima.

La parcela mínima edificable será la que satisfaga los siguientes mínimos dimensionales:

Superficie (m ²)	Diámetro círculo inscrito (m)
250,00	20,00

- Condiciones de edificación.

1. La edificabilidad sobre parcela neta no será superior a 1,00 m²t/m²s.

2. La ocupación máxima en planta baja será del 80 % y del 50 % en plantas altas.

3. Alineaciones y retranqueos.

1. La fachada principal de la edificación se alineará obligatoriamente a una distancia del lindero público establecida en el Planeamiento de desarrollo que no será inferior a 5,00 m.

2. Separación a linderos privados:

- Las fachadas posteriores deberán separarse un mínimo de tres metros del lindero de las parcelas colindantes.

- Esta distancia podrá anularse, convirtiéndose en una medianería, mediante acuerdo entre las partes que se documentará en escritura pública e inscribirá en el Registro de la Propiedad.

- Las fachadas laterales de la edificación deberán adosarse al lindero de las parcelas contiguas.

- No obstante lo anterior, en el caso de parcelas con superficie superior a 1.500 m² la edificación podrá retranquearse una distancia no inferior a los cuatro metros del lindero de las parcelas contiguas.

- Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de tres plantas y 10,00 m.

La altura mínima de la edificación será de cuatro metros, en planta única.

Málaga, 1 de septiembre de 2015.- El Delegado, Adolfo Moreno Carrera.