

**ARQUITECTO TÉCNICO DEL EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE GUILLENA**

En relación al escrito presentado por D. [Firma] en representación de [Firma] de fecha 30 de Junio de 2021 en el que solicita informe de compatibilidad urbanística de actividad de las instalaciones situadas en el Polígono Industrial El Cerro, calle Arquitectura, n.º 6 - 8 de Guillena con referencias catastrales 2208213QB6621S0001AB y 2208214QB6621S0001BB, se redacta el presente,

Informe:

Según los datos recogidos en la adaptación parcial a la LOUA de la Delimitación de Suelo Urbano de Guillena, la parcela sita en la calle Arquitectura n.º 6-8 del Polígono Industrial El Cerro posee la clasificación de suelo urbano consolidado de uso industrial.

Según las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación de Guillena, esta parcela se encuentra dentro de las calificadas como Industrial y las características urbanísticas son las siguientes:

Uso Industrial:

1. Uso característico:

Industrial que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración de productos según las precisiones que se expresan en la descripción de los usos pormenorizados.

Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Industria y almacenamiento, que incluye los usos comprendidos en los apartados siguientes:

a) Producción industrial.

b) Almacenaje y comercio mayorista. Reparación y tratamiento de productos de consumo domésticos.

B) Producción artesanal y oficios artísticos. Talleres artesanales y pequeña industria.

2. Usos Pormenorizados:

Además del uso determinado se permiten los siguientes Usos Pormenorizados:

a) Los pormenorizados del Uso Industrial.

b) Comercio Mayorista.

c) Comercio Minorista, alimentario, como kioscos al aire libre, en la vía pública.

d) Salas de Reunión. Hostelería.

e) Deportes, en edificio exclusivo o al aire libre.

f) Oficinas y Servicios.

g) Infraestructuras Urbanas Básicas.



Cód. Validación: 5FJY75C5MXM72WQY47F434NXG | Verificación: <https://guillena.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 3

			04/04/2024 13:59	PÁGINA 1/3
VERIFICACIÓN	PEGVEBLUFUDCE4DYRPSXXRWKVVR AJW		https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
				

- h) Residencial. Se permite vinculado al uso industrial como actividad principal.
- i) Se prohíbe expresamente el uso ganadero.

3. Parcela mínima:

Las parcelas catastrales existentes con el uso industrial son edificables.
Para uso industrial las parcelas deben tener las dimensiones mínimas siguientes, fachada 10,00 m., fondo 20,00 m.
Para uso no industrial las parcelas deben tener una superficie superior a 100 m².

4. Condiciones de agregación y segregación de parcelas.

Las parcelas resultantes de segregaciones deberán cumplir las condiciones del artículo anterior.
No se establecen límites para las agrupaciones de parcelas.

5. Alineaciones, retranqueos y separaciones a linderos.

Las construcciones deberán adosarse a todos los linderos de las parcelas.
Se exceptuarán de la condición anterior las que por sus características concretas, sea justificable y necesaria su ubicación en el interior de la parcela.
Las parcelas superiores a 2.000 m² se retranqueará la construcción principal un mínimo de 5,00 m. en todos sus linderos.

6. Ocupación sobre rasante.

La edificación tendrá un máximo de dos plantas sobre rasante.
En parcelas de superficie igual o inferior a 2.000 m² se permite la ocupación en planta del 100% de la misma.
En parcelas superiores a 2.000 m² se permite la ocupación en planta del 60% de su superficie.
En ningún caso las parcelas mayores o iguales a 2.000 m² tendrán una edificación inferior a las parcelas menores.

7. Altura máxima.

La altura máxima permitida será de 12,00 m. Excepcionalmente, y por justificadas razones técnicas, derivadas de las características particulares de la industria, (torres de almacenamiento y transformación, tolvas, etc.), se podrá autorizar una altura superior.
La altura se medirá a partir de la cota media de la parcela en fachadas, sobre el nivel de la acera hasta la línea inferior de formación de la cubierta.
La cubierta podrá elevarse 2,00 m. más sobre las alturas señaladas.
No se limita la altura de antenas emisoras o receptoras.



Cód. Validación: 5FJY75C5MXM72WQY47F434NXQ | Verificación: <https://guilena.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 3

		04/04/2024 13:59	PÁGINA 2/3
VERIFICACIÓN	PEGVEBLUFUDCE4DYRPSXXRWKVVR AJW	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

8. Salientes y vuelos.

Se permiten los vuelos que sobresalgan de linderos hasta 0,50 m.

9. Condiciones de composición estética.

Se prohíben los siguientes materiales:

Fibro cemento en cubierta. Excepcionalmente y por justificadas razones de su diseño se admitirá:

- Bloques de hormigón en su color en cerramientos.
- Perfiles metálicos a la vista, siempre que no formen parte del diseño arquitectónico.
- La pintura será preferentemente del color que se corresponda con los tradicionales de la zona, o tonos naturales del suelo y del paisaje.

Se acepta el uso de elementos protectores del impacto solar, toldos, cubiertas de aparcamientos sin cerramiento lateral, etc. No contabilizarán a efectos de ocupación, aunque sí lo harán a efecto de superficie construida.

Se permitirán a partir de los 3,50 metros de altura los cuerpos volados. No contabilizarán a efectos de ocupación, aunque sí lo harán a efecto de superficie construida.

10. Conservación de Espacios Libres.

Los espacios libres dentro de la parcela deberán quedar totalmente urbanizados y limpios.

No se permitirá el almacenamiento de materia prima, productos acabados o deshechos.

El cuidado y el mantenimiento de estos espacios correrá por cuenta de la empresa beneficiaria de la parcela.

Se debe tener en cuenta que actualmente algunas zonas del viario se encuentran en mal estado, estando el resto de los servicios de infraestructuras en condiciones de utilización.

Por último, se debe de realizar la comunicación previa al inicio de la instalación, ampliación, modificación sustancial, traslado o cese de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos, conforme a lo dispuesto en el artículo 29.1 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos, previsto en el Decreto 356/2010, de 3 de agosto.

Quedan exentas de presentar comunicación aquellas personas o entidades que hayan obtenido autorización para el tratamiento de residuos y que como consecuencia de su actividad produzcan residuos peligrosos.

Todo lo cual se informa para que surta los efectos oportunos.



Cód. Validación: 5FJY75C5MXM72WQY47F434NXG | Verificación: https://guilena.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 3

		04/04/2024 13:59	PÁGINA 3/3
VERIFICACIÓN	PEGVEBLUFUDCE4DYRPSXXRWKVVRJW	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			