

DOCUMENTO Nº 4: ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

CAPÍTULO I: PREÁMBULO.....	8
SECCIÓN 1º.- ENCUADRE.....	8
Artículo 1.-	8
SECCIÓN 2º.- OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL Y DE LAS ORDENANZAS.....	8
Artículo 2.-	8
CAPÍTULO II: DISPOSICIONES GENERALES.....	9
Artículo 3.-	9
Artículo 4.-	9
Artículo 5.-	9
Artículo 6.-	9
Artículo 7.-	10
Artículo 8.-	10
CAPÍTULO III: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.....	11
SECCIÓN 1º.- INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE ORDENACIÓN.	11
Artículo 9.-	11
SECCIÓN 2º.- ESTUDIOS DE DETALLE.....	11
Artículo 10.-	11
Artículo 11.-	12
Artículo 12.-	12
SECCIÓN 3º.- PARCELACIONES Y REPARCELACIONES.....	12
Artículo 13.-	12
SECCIÓN 4º.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN. SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	12
Artículo 14.-	12
Artículo 15.-	13
SECCIÓN 5º.- CESIONES DEL SUELO.....	13
Artículo 16.-	13
SECCIÓN 6º.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.....	14
Artículo 17.-	14
Artículo 18.-	15

Artículo 19.-	15
Artículo 20.-	15
SECCIÓN 7º.- EJECUCIÓN MATERIAL Y RECEPCIÓN.....	15
Artículo 21.-	15
Artículo 22.-	16
Artículo 23.-	16
SECCIÓN 8º.- LICENCIA DE OBRAS.	16
Artículo 24.-	16
Artículo 25.-	16
Artículo 26.-	17
CAPÍTULO IV: NORMAS GENERALES DE USO.....	17
Artículo 27.-	17
SECCIÓN 1º.- USOS PERMITIDOS.....	17
Artículo 28.-	17
SECCIÓN 2º.- USOS PROHIBIDOS	18
Artículo 29.-	18
SECCIÓN 3º.- COMPATIBILIDAD Y ASIGNACIÓN DE USOS.....	19
Artículo 30.-	19
Artículo 31.-	19
SECCIÓN 4º.- CLASES DE USO.....	19
Artículo 32.-	19
Artículo 33.-	19
Artículo 34.-	20
CAPÍTULO V: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	20
Artículo 35.-	20
SECCIÓN 1º.- CONDICIONES DE PARCELA.	20
Artículo 36.-	20
Artículo 37.-	20
Artículo 38.-	20
Artículo 39.-	21
Artículo 40.-	21
SECCIÓN 2º.- LINEAS DE REFERENCIA.	21
Artículo 41.-	21
Artículo 42.-	21

Artículo 43.-	21
Artículo 44.-	22
Artículo 45.-	22
Artículo 46.-	22
Artículo 47.-	22
Artículo 48.-	22
Artículo 49.-	23
SECCIÓN 3º.- OCUPACIÓN DE PARCELA	23
Artículo 50.-	23
Artículo 51.-	23
SECCIÓN 4º.- EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	23
Artículo 52.-	23
Artículo 53.-	24
SECCIÓN 5º.- CRITERIOS DE MEDICION DE ALTURAS.	24
Artículo 54.-	24
Artículo 55.-	25
Artículo 56.-	25
Artículo 57.-	25
SECCIÓN 6º.- CUERPOS Y ELEMENTOS VOLADOS.....	25
Artículo 58.-	25
Artículo 59.-	26
Artículo 60.-	26
Artículo 61.-	27
Artículo 62.-	27
SECCIÓN 7º.- CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE.....	27
Artículo 63.-	27
Artículo 64.-	28
Artículo 65.-	28
Artículo 66.-	28
Artículo 67.-	28
Artículo 68.-	29
Artículo 69.-	29
Artículo 70.-	29
Artículo 71.-	29
Artículo 72.-	30
Artículo 73.-	30

Artículo 74.-	30
Artículo 75.-	30
Artículo 76.-	30
Artículo 77.-	31
Artículo 78.-	31
SECCIÓN 8º.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS..	31
Artículo 79.-	31
Artículo 80.-	31
Artículo 81.-	31
Artículo 82.-	32
Artículo 83.-	32
Artículo 84.-	32
Artículo 85.-	33
Artículo 86.-	33
Artículo 87.-	33
Artículo 88.-	34
Artículo 89.-	34
SECCIÓN 9º.- TIPOS DE IMPLANTACIÓN.....	34
Artículo 90.-	34
CAPÍTULO VI: CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.....	34
SECCIÓN 1º.- CONDICIONES GENERALES.....	34
Artículo 91.-	34
Artículo 92.-	34
Artículo 93.-	35
Artículo 94.-	35
SECCIÓN 2º.- VIARIO Y APARCAMIENTOS.....	35
Artículo 95.-	35
Artículo 96.-	35
Artículo 97.-	36
Artículo 98.-	36
Artículo 99.-	36
Artículo 100.-	36
Artículo 101.-	36
Artículo 102.-	37
Artículo 103.-	37

Artículo 104.-	37
Artículo 105.-	37
Artículo 106.-	37
Artículo 107.-	38
Artículo 108.-	38
Artículo 109.-	38
Artículo 110.-	38
Artículo 111.-	39
SECCIÓN 3º.- SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE.	39
Artículo 112.-	39
Artículo 113.-	39
Artículo 114.-	39
Artículo 115.-	40
Artículo 116.-	40
Artículo 117.-	40
Artículo 118.-	40
Artículo 119.-	41
Artículo 120.-	41
Artículo 121.-	41
Artículo 122.-	41
SECCIÓN 4º.- SANEAMIENTO, DEPURACIÓN Y VERTIDO.	42
Artículo 123.-	42
Artículo 124.-	42
Artículo 125.-	42
Artículo 126.-	43
Artículo 127.-	43
Artículo 128.-	43
Artículo 129.-	44
SECCIÓN 5º.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA EN A. T.	44
Artículo 130.-	44
Artículo 131.-	44
Artículo 132.-	44
Artículo 133.-	44
SECCIÓN 6º.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA EN B. T.	45
Artículo 134.-	45
Artículo 135.-	45

Artículo 136.-	45
Artículo 137.-	45
Artículo 138.-	46
Artículo 139.-	46
SECCIÓN 7º.- SUMINISTRO DE ALUMBRADO PÚBLICO.	46
Artículo 140.-	46
Artículo 141.-	46
Artículo 142.-	46
Artículo 143.-	47
Artículo 144.-	47
Artículo 145.-	47
SECCIÓN 8º.- ESPACIOS LIBRES.	47
Artículo 146.-	47
Artículo 147.-	48
CAPÍTULO VII: NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA.	48
SECCIÓN 1º.- DELIMITACIÓN DE ZONAS.	48
Artículo 148.-	48
SECCIÓN 2º.- ZONA INDUSTRIAL.	48
Artículo 149.-	48
Artículo 150.-	49
Artículo 151.-	49
Artículo 152.-	49
Artículo 153.-	49
Artículo 154.-	50
Artículo 155.-	50
Artículo 156.-	50
Artículo 157.-	50
Artículo 158.-	50
Artículo 159.-	50
Artículo 160.-	51
Artículo 161.-	51
Artículo 162.-	51
SECCIÓN 3º.- ZONA COMERCIAL.	51
Artículo 163.-	51
Artículo 164.-	52

Artículo 165.-	52
Artículo 166.-	52
Artículo 167.-	52
Artículo 168.-	52
Artículo 169.-	52
Artículo 170.-	52
Artículo 171.-	53
SECCIÓN 4º.- ZONA SOCIO – CULTURAL.	53
Artículo 172.-	53
Artículo 173.-	53
Artículo 174.-	53
Artículo 175.-	53
Artículo 176.-	53
Artículo 177.-	53
Artículo 178.-	54
SECCIÓN 5º.- ZONA DEPORTIVA.	54
Artículo 179.-	54
Artículo 180.-	54
Artículo 181.-	54
Artículo 182.-	54
Artículo 183.-	55
Artículo 184.-	55
SECCIÓN 6º.- ZONA DE USO VIARIO.	55
Artículo 185.-	55
Artículo 186.-	55
Artículo 187.-	55
Artículo 188.-	55
SECCIÓN 7º.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.	55
Artículo 189.-	56
Artículo 190.-	56
Artículo 191.-	56
SECCIÓN 8º.- ESPACIOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO. INFRAESTRUCTURAS.	56
Artículo 192.-	56

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 8 de 57

CAPÍTULO I: PREÁMBULO.

SECCIÓN 1º.- ENCUADRE.

Artículo 1.-

El presente instrumento de planeamiento tiene la consideración de Plan Parcial, de aplicación a la totalidad del territorio, delimitado por la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de La Guardia.

La citada Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de suelo urbanizable industrial “Los Cascajales” de La Guardia, se corresponde con el expediente 10-151/01 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Delegación Provincial de Jaén, fue aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha de 18 de abril de 2.002.

Previamente con fecha 4 de marzo de 2.002 la Delegación Provincial de Jaén de la Consejería de Medio Ambiente informo Favorablemente la Declaración de Impacto Ambiental de dichas Normas Subsidiarias.

Las Ordenanzas quedan también enmarcadas dentro de la vigente Ley del Suelo y de sus Reglamentos, en particular en el Reglamento de Planeamiento, de donde se deriva su obligatoriedad y vinculación.

SECCIÓN 2º.- OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL Y DE LAS ORDENANZAS.

Artículo 2.-

El Plan Parcial tiene como objetivo Urbanizar nuevo suelo de iniciativa privada para uso industrial, generando una oferta cualitativamente distinta de las otras zonas industriales existentes.

Como objetivo principal de las Ordenanzas está el reglamentar jurídica y administrativamente las intervenciones y uso de los terrenos y de la edificación, y en general todas las actuaciones que en el futuro se implanten en el sector.

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 9 de 57

El estado de los terrenos, la propiedad actual y la demanda de suelo industrial, marcan una serie de objetivos particulares que determinarán el desarrollo óptimo del Polígono. Estos objetivos particulares podrían ser:

- Facilitar la rápida gestión y urbanización de los terrenos.
- Ofrecer el tipo de parcela demandada para un tipo de industria determinada.

CAPÍTULO II: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 3.-

Las Ordenanzas serán de aplicación al ámbito territorial definido en la documentación gráfica, ésta se corresponde con el Suelo Urbanizable de Uso Industrial determinado por la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Término Municipal de La Guardia.

Artículo 4.-

Las Ordenanzas entrarán en vigor en el momento en que sea aprobado definitivamente el Plan Parcial.

La vigencia quedará interrumpida en caso de producirse alguna modificación del Plan Parcial o del Planeamiento de rango superior. En este caso se procederá a la tramitación según lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 5.-

Toda modificación de las determinaciones de este Plan Parcial será tramitada de acuerdo con lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 6.-

El Plan Parcial consta de los siguientes documentos:

Innovación del Plan Parcial de Polígono Industrial en el T.M. de la Guardia de Jaén.

Promotor. Excmo. Ayuntamiento de La Guardia de Jaén.

<p>Documento nº 4. Ordenanzas Regulatoras.</p>				<p>Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com</p>
	<p>422/04_PU47</p>	<p>Revisión: 3</p>	<p>Fecha: Feb/09</p>	<p>Página 10 de 57</p>

I.- Memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones.

Señala los objetivos generales de la Ordenación y justifica los criterios que han condicionado la adopción de sus determinaciones.

II.- Planos de Información.

Tienen carácter descriptivo de la situación actual física, jurídica y urbanística, fundamento de las propuestas del Plan Parcial.

III.- Planos de Ordenación.

Tienen carácter preceptivo.

IV.- Ordenanzas regulatoras.

Constituyen el cuerpo normativo específico para el ámbito del Plan Parcial y prevalecen sobre los restantes documentos.

V.- Plan de Etapas.

De carácter preceptivo, fija el orden temporal y territorial de la ejecución de las determinaciones del Plan Parcial.

VI.- Estudio Económico-Financiero.

Evalúa económicamente la ejecución de las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial.


Sus especificaciones son orientativas. El volumen de inversión se ajustará en el Proyecto de Urbanización.

Artículo 7.-

Además de la aplicación de los anteriores criterios interpretativos, en caso de discordancia entre planos a distinta escala prevalecerán las determinaciones de los planos a escala más ampliada y entre documentos gráficos y escritos prevalecerán éstos últimos.

Artículo 8.-

Los documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan atendida la realidad social del momento en que se

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 11 de 57

apliquen. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de la información, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del Plan en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones.

CAPÍTULO III: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

SECCIÓN 1º.- INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE ORDENACIÓN.

Artículo 9.-

La ejecución de las previsiones del Plan Parcial, habrán de producirse necesariamente mediante el desarrollo previo del sistema de actuación, en los términos que más adelante se indican.

Cubierta esta etapa, se podrán redactar Estudios de Detalle Proyectos de Parcelación en los términos y condiciones que se indican.

SECCIÓN 2º.- ESTUDIOS DE DETALLE.

Artículo 10.-

Podrán redactarse Estudios de Detalle con objeto de modificar puntualmente aspectos relativos a la ordenación de volúmenes.

Sin embargo, por este procedimiento no se podrán superar las condiciones de aprovechamiento máximo de los terrenos, condiciones que han quedado definidas en la edificabilidad permitida por el Plan Parcial, siempre de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento.

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 12 de 57

Artículo 11.-

Los Estudios de Detalle se referirán como mínimo al ámbito de una manzana completa y además de las exigencias legales y reglamentarias, contendrán su justificación, objetivos y afecciones.

Artículo 12.-

Por medio de los Estudios de Detalle, podrán proponerse nuevas ordenaciones de manzana y de las parcelaciones que incluyan la apertura de accesos interiores de dominio privado. Las nuevas ordenaciones efectuadas a través de los Estudios de Detalle deberán siempre mantener los retranqueos obligatorios.

Cuando las nuevas soluciones afecten al viario o infraestructuras, habrá que tramitar el correspondiente proyecto complementario de urbanización.

SECCIÓN 3º.- PARCELACIONES Y REPARCELACIONES.

Artículo 13.-

Se regirán según la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La parcelación que se encuentra grafiada en el presente Plan Parcial, es de carácter orientativo, siendo la definitiva la que se desarrolle en el preceptivo Proyecto de Reparcelación.

La parcelación que de él resulte respetará en todo caso los parámetros definitorios de parcela que se fijan en el presente Plan Parcial.

SECCIÓN 4º.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Artículo 14.-

Para la gestión urbanística del suelo se establece un Polígono único que incluye la totalidad de la superficie destinada a este Plan Parcial. Se aplicará al mismo el Sistema de Compensación definido en el Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

Documento nº 4. Ordenanzas Regulatoras.			Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com	 
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 13 de 57

Artículo 15.-

El sistema de Actuación podrá ser modificado siempre que se justifique su conveniencia, según lo dispuesto en Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La gestión del suelo se terminará cuando se inscriban las fincas y cargas resultantes del proyecto de compensación en el Registro de la Propiedad.

SECCIÓN 5º.- CESIONES DEL SUELO.

Artículo 16.-

CUADRO DE CESIONES AL AYUNTAMIENTO.

EQUIPAMIENTOS y E.L.P.		
EQUIP Y E.L.P.		%
E.L.P. Nº 1	475,15	0,87%
E.L.P. Nº 2	3.802,50	6,98%
E.L.P. Nº 3	16.508,73	30,32%
E.L.P. Nº 4	1.942,00	
TOTAL	22.728,38	41,74%
SOCIAL	976,00	1,79%
COMERCIAL	576,00	1,06%
DEPORTIVO	1.942,00	3,57%
DEPURADORA	479,48	0,88%
TOTAL	3.973,48	7,30%
T. EQUIP Y ELP	26.701,86	49,04%

- a) Las superficies, aprovechamientos y edificabilidades según tabla adjunto.
- b) La Edificabilidad aplicada al sector es de 0,44 m²/m²s y el Aprovechamiento medio fijado es de 0,39 m²/m²s, lo que contrasta con el Plan Parcial que se modifica, cuyos valores eran 0,55 y 0,51 respectivamente.

	Plan Parcial
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	54.449
EDIFICABILIDAD DEL SECTOR	0,44
APROVECHAMIENTO TIPO	0,39
APROVECHAMIENTO DEL SECTOR	21.187,3
Aprovechamiento propietarios	19.069
Aprovechamiento ayuntamiento	2.119
EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR	23.784
SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS	3.494
Comercial	576
Cultural	976
Deportivo	1.942
EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTOS	
Comercial	1,80
Cultural	1,20
Deportivo	0,20
SUPERF.EDIFICABLE EQUIPAMIENTOS	2.596
SUPERF.EDIFICABLE PARCELAS	21.187
SUPERFICIE DE PARCELAS	19.261
Superficie edificable ind. Propietarios	19.069
Superficie edificable industrial ayuntamiento	2.119
EDIFICABILIDAD NETA PARCELAS	1,10

Los valores anteriores obtenidos de las consideraciones fijadas en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento que afectan al sector.

SECCIÓN 6º.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.

La ejecución de las previsiones del Plan Parcial, se realizarán a través del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Edificación.

Artículo 17.-

Proyecto de Urbanización: Con objeto de definir y ejecutar las obras de urbanización será necesario la aprobación del correspondiente Proyecto Modificado de Urbanización.

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 15 de 57

El Proyecto de Urbanización será único, es decir, tendrá como referencia la totalidad del ámbito del Plan Parcial. La ejecución de las obras se realizará en una única fase.

Artículo 18.-

No se podrá conceder licencia de edificación en tanto no se ejecuten la totalidad de las obras de urbanización necesarias para dotar de todos los servicios urbanos a las parcelas que se pretenden edificar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación. Se estará a lo dispuesto en el plan de etapas del presente plan parcial.

Artículo 19.-

El Proyecto de Urbanización deberá ajustarse a las condiciones que establece el Reglamento de Planeamiento, contemplando como mínimo la implantación de las obras de abastecimiento, saneamiento, suministro y distribución de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentaciones y jardinería del sistema de espacios libres.

En la redacción del Proyecto de Urbanización se tendrá en cuenta todas las determinaciones referidas a dotaciones, trazado y características de los servicios que se establecen en este Plan Parcial.

Artículo 20.-

Proyecto de Edificación: El proyecto de Edificación estará redactado por técnico competente y será obligatorio para la solicitud de la correspondiente licencia municipal.

SECCIÓN 7º.- EJECUCIÓN MATERIAL Y RECEPCIÓN.

Artículo 21.-

La Ejecución Material de las obras de urbanización corresponde a la empresa que determine el propietario de los terrenos.

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 16 de 57

La Ejecución de las obras de Urbanización se hará en una única fase, estableciéndose para el comienzo de las mismas el plazo de un año desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Artículo 22.-

El Ayuntamiento podrá comprobar durante la ejecución, la conformidad de las obras en el Proyecto de Urbanización aprobado. Con este objeto podrá nombrar un técnico que efectúe el seguimiento, inspección y control de las mismas.

Finalizadas las obras se procederá a la recepción de las mismas, en el plazo de un mes.

Artículo 23.-

Si durante los plazos contractuales establecidos con la constructora aparecieran defectos imputables a la ejecución de las obras, éstos serán subsanados por la adjudicataria de las mismas. Los derivados de la falta de vigilancia y conservación de las mismas serán a cargo del Ayuntamiento desde la recepción.

SECCIÓN 8º.- LICENCIA DE OBRAS.

Artículo 24.-

Conforme a lo establecido en Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, quedan sujetos a licencia previa todos los actos de edificación y uso de suelo que se pretendan ejecutar dentro del ámbito de aplicación del presente Plan Parcial.

Artículo 25.-

La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de La Guardia.

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 17 de 57

Artículo 26.-

Será imprescindible para la concesión de licencias la presentación del correspondiente proyecto, suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente colegio profesional, siempre y cuando esta fuera preceptiva en función del ordenamiento vigente.

En cualquier caso la facultad de edificar estará limitada por las determinaciones específicas en el planeamiento vigente.

CAPÍTULO IV: NORMAS GENERALES DE USO.

Artículo 27.-

Las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Término Municipal de La Guardia y su modificación puntual establecen los usos posibles de los terrenos incluidos dentro del ámbito del Plan Parcial. En desarrollo de tales previsiones se establecen las siguientes determinaciones:

SECCIÓN 1º.- USOS PERMITIDOS.

Artículo 28.-

Los usos permitidos en las zonas definidas en los planos serán:

a) Industriales:

Son los usos dedicados a:

- 1) La obtención y transformación de materias primas, incluso los derivados de estos procesos, tales como almacenamiento, envasado, venta, transporte y distribución. Especial importancia tienen a este objeto las industrias agrícolas alimentarias (almazaras).
- 2) Almacenaje y comercio mayorista.
- 3) Talleres de reparación.
- 4) Producción artesanal.

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 18 de 57

5) Industria escaparate.

b) Equipamientos Sociales:

Son los usos dedicados a las actividades sociales previstas en el anexo del Reglamento de Planeamiento en los terrenos asignados a tales fines.

c) Equipamiento Comercial:

Usos referidos a las actividades comerciales previstas en el anexo del Reglamento de Planeamiento en los terrenos asignados a tales fines. Se dedicarán preferentemente a satisfacer las necesidades colectivas del Polígono, considerando a tales efectos los siguientes: Comercio, Centros de exposición, venta, y divulgación de los productos; Bares, restaurantes o cafeterías.

d) Equipamiento Deportivo:

Serán los usos que lleven implícita la práctica de cualquier deporte.

e) Zonas Verdes, Espacios Libres, y Espacios de Dominio Público:

Serán los dedicados al esparcimiento de carácter público, y a los dominios propios que le sean inherentes a cada una de las administraciones competentes.

SECCIÓN 2ª.- USOS PROHIBIDOS

Artículo 29.-

Se prohíben los siguientes usos:

- Aquellos del tipo que fuesen que resulten incompatibles desde el punto de vista sanitario, con el normal desarrollo de las actividades relacionadas con la fabricación, manufactura, distribución y almacenamiento de los productos.

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 19 de 57

- Se prohíbe expresamente la utilización de suelo industrial como acopio de materiales de desecho del proceso industrial agrícola (alpechines) que pudieran producir mezclados con las aguas residuales en el saneamiento un mal funcionamiento de la E.D.A.R. a implantar en el polígono.

- Los de carácter exclusivamente residencial.

SECCIÓN 3º.- COMPATIBILIDAD Y ASIGNACIÓN DE USOS.

Artículo 30.-

En el plano nº 2 “ Zonificación” se establece el ámbito de las zonas en que se divide el Polígono a los efectos de asignación de los usos permitidos.

Artículo 31.-

Dentro de cada una de las zonas, se permitirá los usos antes señalados, a su vez se establecen las siguientes compatibilidades:

- Se permite una Dependencia de vigilancia y control por parcela, incluidas las de carácter social o comercial. Dicha dependencia será en concepto de vivienda del guarda o vigilante y no podrá tener una superficie construida mayor de 120 m² ni más del 20 % de la superficie edificable, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda. Dicha dependencia será computable a efectos de contabilizar edificabilidad.

SECCIÓN 4º.- CLASES DE USO.

Artículo 32.-

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

Artículo 33.-

Uso dominante: Aquel cuya implantación es mayoritaria en la zona.

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.			Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com	
	www.incasursl.com			
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 20 de 57

Artículo 34.-

Uso compatible: Aquel que puede coexistir con el uso dominante en la zona.

CAPÍTULO V: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 35.-

Las edificaciones que se levanten en el ámbito de este Plan Parcial deberán cumplir: Condiciones establecidas en este capítulo y Normas particulares de cada zona establecidas en las Ordenanzas.

SECCIÓN 1º.- CONDICIONES DE PARCELA.

Artículo 36.-

Parcela: Superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores. Las parcelas que define el presente Plan Parcial quedan grafiadas en el Plano nº 3 “Parcelación” de Ordenación.

Artículo 37.-

Superficie de parcela: Dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la parcela. La superficie de parcela mínima edificable se fija para cada caso en las Normas Particulares de Zona.

Artículo 38.-

Segregación y agregación de parcelas: Queda prohibida en el ámbito de este Plan Parcial la segregación de las parcelas grafiadas en los Planos de Ordenación. Al considerarse no definitiva la parcelación nombrada, si quedará totalmente prohibida la resultante del proyecto de parcelación a redactar, que en todo caso deberá de cumplir con los parámetros definitorios de la modificación puntual y del presente plan parcial.

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 21 de 57

Artículo 39.-

Se permitirá la agregación de parcelas hasta un máximo de dos con las limitaciones establecidas en las Normas Particulares de Zona, pudiendo agregarse más de dos parcelas presentando para su aprobación si procede un Estudio de Detalle de las mismas.

Artículo 40.-

Solar: Parcela situada en el suelo urbano que, cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, es susceptible de ser edificada de acuerdo con las determinaciones de las presentes Ordenanzas, previa la oportuna licencia municipal.

SECCIÓN 2º.- LINEAS DE REFERENCIA.

Artículo 41.-

Alineación exterior: Es la determinación gráfica contenida en el Plano nº 4, Alineaciones y Rasantes del presente Plan Parcial, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

Artículo 42.-

Rasante: Es la línea que señala los Planos de Ordenación como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía.

Artículo 43.-

Línea de edificación o de fachada: Es la intersección con el terreno del plano o planos verticales que limitan la edificación, separando el espacio edificado del no edificado. Se permiten cuerpos salientes, elementos permanentes y no permanentes cumpliendo las condiciones de las presentes Ordenanzas.

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 22 de 57

Artículo 44.-

Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la separan de otras propiedades.

Artículo 45.-

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

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

Artículo 46.-

Separación de linderos: Es la distancia horizontal entre la línea de edificación y el lindero correspondiente, medida sobre una recta perpendicular a éste.

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

Artículo 47.-

Retranqueo: Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela.

Artículo 48.-

En función de la posición del lindero respecto al cual se establece pueden existir retranqueos a fachadas o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral o medianera.

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

Documento nº 4. Ordenanzas Regulatoras.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 23 de 57

Artículo 49.-

Separación entre edificios: No se establece separación entre cuerpos de edificación independientes.

SECCIÓN 3º.- OCUPACIÓN DE PARCELA.

Artículo 50.-

Superficie ocupada: Es el área comprendida dentro del perímetro o perímetros delimitados por las líneas de edificación, sin incluir voladizos.

Artículo 51.-

Coefficientes de ocupación: Es la relación, expresada en tanto por ciento entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela.

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

SECCIÓN 4º.- EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Artículo 52.-

Edificabilidad:

- Superficie edificable: Es el valor que señala el planeamiento por limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela, o en su caso, en un área. Su dimensión puede ser señalada mediante los siguientes medios:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad, siendo éste la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

La edificabilidad se expresa de dos formas:

- a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.			Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com	
	www.incasursl.com	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09

zona, sector o unidad de ejecución, incluyendo pues, tanto las superficies edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

- b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela o, en su caso, la superficie de la zona, sector o unidad de ejecución de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.

- Superficie edificada por planta: a la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

En el cálculo de estas superficies se computarán:

Íntegramente las superficies de: Terrazas no voladas, cuerpos salientes cerrados, cuerpos de edificación auxiliares, proyección horizontal de cada planta de escaleras, incluso exentas, y proyección horizontal en cada planta de huecos de canalizaciones verticales y ascensor.

Al 50 por 100 las superficies de: Cuerpos salientes abiertos, plantas diáfanas, pasajes públicos y porches cubiertos.

Artículo 53.-

Aprovechamiento: El aprovechamiento urbanístico apropiable será el que se encuentra definido en el art. 16 del presente Plan Parcial.

SECCIÓN 5ª.- CRITERIOS DE MEDICION DE ALTURAS.

Artículo 54.-

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

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 25 de 57

Artículo 55.-

Altura de coronación: Dimensión vertical desde la rasante de la calle hasta la cumbrera más alta del edificio.

Por encima de la altura de coronación sólo se permitirá la instalación de elementos inherentes al proceso productivo, no habitables.

Artículo 56.-

Altura libre interior: Distancia vertical de suelo a techo. En todo el ámbito del Plan Parcial serán de aplicación los siguientes valores mínimos.

- Planta baja industrial: cuatro metros.
- Planta baja resto: tres metros.
- Planta de piso: dos metros y setenta centímetros.

Artículo 57.-

En caso de existir entreplanta, forjado de suelo comprendido en su totalidad en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja, la altura libre interior mínima por encima y por debajo de la misma será de dos metros y cuarenta centímetros.

SECCIÓN 6º.- CUERPOS Y ELEMENTOS VOLADOS.

Artículo 58.-

Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habituales y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y otros cuerpos volados cerrados. Responden a la siguientes condiciones:

- a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior de un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada, no superior a cuarenta (40) centímetros y cuya longitud no supere más ciento veinte (120) centímetros. El concepto de balcón

<p>Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.</p>				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	www.incasursl.com	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09

es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

- b) Balconada es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará los cincuenta (50) centímetros.
- c) Se entiende por cierre el vano de anchura igual o inferior a ciento ochenta (180) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada en planta baja más de veinticinco (25) centímetros y en planta piso más de cuarenta (40) centímetros.
- d) Se entienden por terrazas los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para las balconadas.
- e) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cincuenta (50) centímetros.
- f) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

Artículo 59.-

Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, balconadas, cierres y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior, o los señalados en la normativa de zonas si son más restrictivos.

Artículo 60.-

La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de superficie edificada en las siguientes proporciones:

- Cuerpos volados cerrados y miradores cien por cien (100%).
- Terrazas cincuenta por cien (50%).

Documento nº 4. Ordenanzas Regulatoras.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 27 de 57

- Balcones y Balconada no computan.

Artículo 61.-

Salvo otras condiciones en las normas de cada zona, los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los cuerpos salientes no excederá del sesenta por ciento (60%) de la longitud de cada fachada.
- b) Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.
- c) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será de trescientos cincuenta (350) centímetros en salientes de más de cuarenta y cinco (45) centímetros, pudiendo reducirse la altura libre a trescientos (300) centímetros para salientes menores.

Artículo 62.-

Todos los cuerpos salientes permitidos sobre planos de fachada que no sean exteriores quedarán separados de los linderos laterales y testero una distancia de, como mínimo, uno con cincuenta (1,50) metros.

SECCIÓN 7º.- CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE.

Artículo 63.-

Condiciones básicas: Se cumplirán las condiciones básicas apropiadas al uso previsto en cada caso establecidas en la legislación vigente en cuanto a Seguridad e Higiene, así como lo contemplado en las N.N.S.S. y cuantas normas municipales o de ámbito superior estuviesen vigentes.

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

Medidas higiénicas correctoras: Las instalaciones, desagües, maquinaria, salidas de humos, etc., se realizarán de forma que garanticen a los vecinos y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, etc.

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 28 de 57

Artículo 64.-

No se verterán a la red de alcantarillado aguas residuales o cualquier tipo de desechos que puedan dar lugar por si solos o por interacción con otros desechos a algún daño, peligro o inconveniente en las instalaciones, como la formación de mezclas explosivas o inflamables, efectos corrosivos o incrustaciones en las instalaciones, condiciones ambientales nocivas, etc.

En particular queda totalmente prohibido verter al alcantarillado alpechines procedentes del proceso de molturación de la aceituna.

Artículo 65.-

Iluminación y ventilación: Todo local habitable tendrá iluminación y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de la superficie de la planta del local, permitiéndose dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación superiores a dos metros de ancho, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de diez metros.

Artículo 66.-

Patios interiores: Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios será aquella en la que se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea la altura de la edificación más elevada que lo limite, si éste tiene huecos destinados a habitaciones de vivienda o locales de trabajo. Si no tuviera huecos o estos pertenecieran a zonas de paso o almacenes, el diámetro podría reducirse a la mitad de la altura de la edificación más alta.

La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a aquella en que se pueda inscribir un círculo de tres metros de diámetro.

Artículo 67.-

Servicios higiénicos: Los servicios higiénicos se ajustarán, tanto en lo relativo a dimensiones del local como al número de aparatos, a las condiciones de utilización de acuerdo con la normativa que le sea de aplicación.

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.			Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com	
	www.incasursl.com	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09

Estas dependencias podrán disponer conductos de ventilación forzada siempre que reúnan los requisitos mínimos de las Normas Tecnológicas de la Edificación.

Artículo 68.-

Dotaciones y servicios: Los proyectos de edificación preverán las dotaciones y servicios suficientes para satisfacer plenamente las demandas generadas por el uso a que sean destinadas las construcciones.

Artículo 69.-

Sótanos y semisótanos: Se permiten sótanos y semisótanos siempre que se justifiquen debidamente en el proyecto técnico correspondiente.

Los semisótanos se podrán destinar a locales siempre que los huecos de ventilación tengan una superficie no menor que 1/8 de la superficie útil del local. Se prohíbe utilizar los sótanos como locales de trabajo.

Artículo 70.-

Cuando este previsto el acceso de vehículos por medio de rampas, éstas tendrán una pendiente máxima del 12% y un ancho mínimo de tres metros. Dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio con pendiente máxima del 6 %, en el que no podrán desarrollarse ninguna actividad y con las siguientes dimensiones: Ancho superior a 2.80 m y largo no menor de 5 metros.

Artículo 71.-

Dependencias de Vigilancia y Control: Las dependencias de vigilancia se dispondrán en todos los casos a un nivel superior a la rasante de calle, cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias que marque la normativa vigente. Todas las dependencias habitables tendrán luz y ventilación al exterior y contarán cuando menos con una habitación con luces a la vía pública.

<p>Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.</p>				<p>Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com</p>
	<p>422/04_PU47</p>	<p>Revisión: 3</p>	<p>Fecha: Feb/09</p>	<p>Página 30 de 57</p>

Artículo 72.-

Se autoriza la ventilación forzada de locales no vivideros situados en planta baja o sobre rasante.

Artículo 73.-

Todas las piezas habituales destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

Artículo 74.-

Aparcamientos: La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones y semejantes.

Artículo 75.-

Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones:

	Longitud (m)	Latitud (m)
Automóviles	4,5	2,2

Artículo 76.-

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, que figurarán asimismo en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio cuyo acceso o salida exija el movimiento de otros vehículos previamente aparcados.

Documento nº 4. Ordenanzas Regulatoras.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 31 de 57

Artículo 77.-

Un 2% del total de plazas de aparcamiento se destinarán a usuarios minusválidos.

Artículo 78.-

Otras condiciones: Las edificaciones e instalaciones habrán de cumplir las condiciones específicas de la legislación o normativa sectorial que fuere de aplicación en función de su uso o actividad y en relación con las parcelas contiguas.

SECCIÓN 8º.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS..

Artículo 79.-

Condiciones generales: Sin perjuicio de lo establecido en las N.N.S.S. vigentes y en las Normas Particulares de Zona de las presentes Ordenanzas, las edificaciones deberán proyectarse en relación con vías o espacios libres de uso público o queden frente, procurando soluciones formales adecuadas al entorno, tipologías establecidas y demás parámetros que definen la ordenación.

Artículo 80.-

Los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Artículo 81.-

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplearse, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisas, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno,

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 32 de 57 

podrá exigirse la aportación de los análisis de impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

Se prohíbe especialmente utilizar materiales reflectantes en las cubiertas de las naves y edificios a construir o remodelar, para no incidir en el impacto visual de la zona desde las zonas aledañas.

Artículo 82.-

En los sectores de nueva ordenación, y a través de los oportunos Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, justificándose la solución adoptada según dos aspectos:

- Justificación de la estructura espacial básica que abarque tanto los espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías, etc.), como los cerrados (plazas, calles, itinerarios peatonales, etc.).
- Justificación de los criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes.

Artículo 83.-

Fachadas medianeras: Las fachadas de edificios, así como sus medianerías y paredes al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato, con tratamientos similares y ofreciendo calidad de obra terminada.

Artículo 84.-

Se prohíben fachadas parcial o totalmente alicatadas. En caso de utilizarse elementos de azulejería será como parte de la composición (recercos, tiras

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 33 de 57

ornamentales, etc.). Igualmente, queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados.

Artículo 85.-

Cerramiento de parcela: Todas las parcelas deberán cerrarse con arreglo a las condiciones que para cerramientos se señalan a continuación:

- Los cerramientos se ajustarán a los linderos y alineaciones exteriores de la parcela, no permitiéndose retranqueos.
- Los cerramientos con frente a vía o espacio público se conformarán mediante murete opaco de un metro de altura máxima y cerramiento diáfano, de malla metálica o similar, hasta una altura máxima total de dos metros y cincuenta centímetros, contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine; cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a un metro entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite. Por encima de esta altura sólo se permitirán elementos vegetales.
- Los cerramientos medianeros podrán alcanzar una altura máxima de tres metros.

Artículo 86.-

Espacios libres de parcelas: Los espacios libres no edificados, resultantes de los retranqueos establecidos en las presentes Ordenanzas, se tratarán con sumo cuidado, limpieza y estética, siendo aconsejable la formación de jardines o zonas verdes arboladas, pudiendo destinarse el resto a viales de penetración y aparcamientos.

Artículo 87.-

Se prohíbe la utilización de estos espacios como depósito de materiales, residuos o escombreras.

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 34 de 57

Artículo 88.-

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

Artículo 89.-

Los toldos, muestras y banderines podrán ocupar el espacio libre entre el vial o espacio público y la línea de edificación siempre que están realizados con materiales ligeros y situados a una distancia mínima de la alineación exterior, de tres metros.

SECCIÓN 9º.- TIPOS DE IMPLANTACIÓN.

Artículo 90.-

La situación de la edificación dentro de la parcela será:

- Entre medianeras: Edificación separada de la alineación exterior y adosada a los dos linderos laterales y al testero.

CAPÍTULO VI: CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

SECCIÓN 1º.- CONDICIONES GENERALES.

Artículo 91.-

Las obras de urbanización deberán ajustarse en cuanto a exigencias y dotaciones de servicio, a las condiciones establecidas por el presente Plan Parcial.

Artículo 92.-

En el desarrollo y ejecución de la urbanización deberán respetarse los trazados y secciones varias, definidas en los planos adjuntos. En el caso de modificación de viales, será obligatorio la modificación del Plan Parcial.

Documento nº 4. Ordenanzas Regulatoras.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 35 de 57

Artículo 93.-

Los trazados y dotaciones, así como las condiciones de diseño de las redes de servicios y puntos de alumbrado podrán ser modificados por el Proyecto de Urbanización en función de exigencias de cálculo o constructivas, manteniendo sin embargo los servicios establecidos a las distintas parcelas.

Las acometidas a los distintos servicios tendrán su materialización en taquillas o arquetas de acometida previstas para el enganche y dispuestas según se expresa en los planos.

Artículo 94.-

La ordenación de las zonas verdes y deportivas contenidas en el Plan Parcial, tienen forma orientativa y podrán ser modificada por el Proyecto de Urbanización sin alterar el destino de las mismas.

SECCIÓN 2º.- VIARIO Y APARCAMIENTOS.

Artículo 95.-

Se resolverán las secciones viarias y bandas de aparcamientos indicados en los planos, siguiendo los siguientes criterios:

- Deberán respetarse las secciones viarias expresadas en los planos.
- Se marcarán con rigor las bandas de aparcamientos indicadas en los planos y se dispondrán señalizaciones de tráfico necesarias.
- Estará prevista la evacuación de aguas pluviales.

Artículo 96.-

El firme de la calzada será del tipo semirígido con capa de rodadura en mezcla bituminosa en caliente. El dimensionamiento estructural del pavimento de calzada, se realizará teniendo en cuenta lo dispuesto en la Instrucción de Carreteras o/y en la Instrucción para el Diseño de Firmes de la Red de Carreteras de Andalucía y en el Pliego PG-3/75 y sus actualizaciones para un tipo de tráfico T-3 (pesado). La sección transversal de las calzadas presentará pendiente hacia los dos laterales,

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 36 de 57

constituyendo la línea de aguas la intersección de la calzada con el acerado o aparcamiento.

Artículo 97.-

El pavimento de aceras estará constituido por subbase de zahorra, base, mortero de cemento y baldosa hidráulica.

Artículo 98.-

El firme de aparcamiento estará constituido por base de zahorras y con capa de rodadura en mezcla bituminosa en caliente.

- Las bases de estos tres pavimentos se realizarán de forma continua ejecutándose conjuntamente, realizándose el acabado de cada una de ellas de manera individual.

Artículo 99.-

Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

Artículo 100.-

Los pasos de carruajes y de emergencia nunca deformarán el perfil longitudinal de las aceras, en las que solamente se pondrán de manifiesto por la diferencia de materiales.

Artículo 101.-

Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes u otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por engancho de tacones del calzado, procurándose que no coincidan con un paso de peatones.

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 37 de 57

Artículo 102.-

Los pasos de peatones se proyectarán teniendo en cuenta el Decreto de Supresión de Barreras Arquitectónicas del M.O.P.U.

- En los casos en que en el paso de peatones exista una isleta intermedia se dispondrá ésta procurando conseguir una elevación máxima de doce (12) centímetros en su intersección con el paso de peatones.

Señales Verticales.

Artículo 103.-

Las señales de tráfico, semáforos, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas, se situarán en la parte exterior de la acera, siempre que su ancho sea igual o superior a 1,5 m. Si no hay acera o si su ancho es inferior a 1,5 m., se situarán junto a las fachadas para a la altura suficiente para no causar daños a los invidentes.

Artículo 104.-

En las esquinas de isletas y en toda la superficie de intersecciones común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, y las aceras serán rebajadas. Tampoco habrá señales verticales en los pasos de peatones, para tranquilidad de los invidentes.

Artículo 105.-

Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso a los vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de un (1) metro para permitir el paso de una silla de ruedas.

Mobiliario Urbano

Artículo 106.-

Los quioscos, casetas, puestos y terrazas en las aceras no podrán obstaculizar el paso de las personas, interferir perspectivas de interés, la visibilidad del viario o

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.			Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com	
	www.incasursl.com			
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 38 de 57

de la señalización. Mantendrán un ancho libre de acera superior a ciento veinticinco (125) centímetros. Los elementos urbanos de uso público deberán colocarse de modo que sea posible su uso por minusválidos con silla de ruedas.

Artículo 107.-

Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.

Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel del agua deberá encontrarse entre treinta (30) y sesenta (60) centímetros sobre el suelo, para facilitar los juegos infantiles.

Artículo 108.-

En ningún caso los alcorques serán menores de 1x1 metro.

Artículo 109.-

Con carácter aconsejable en todos los casos y de forma obligada en terrenos arcillosos, se dispondrá una primera capa de arena de río que actuando como drenaje evite que las arcillas se mezclen con las capas superiores del pavimento.

- Cuando sea preciso efectuar un refuerzo del firme existente, éste se ejecutará con mezcla bituminosa de espesor no inferior a cinco (5) centímetros.
- Los pavimentos de las zonas destinadas a los peatones y los viales de tráfico mezclado (para vehículos / peatones) serán en general duros y no resbaladizos.

Artículo 110.-

En los pasos de peatones que existiera desnivel entre acera y calzada, se salvará rebajando ésta al nivel de la calzada, dejando un badén de ancho igual al del paso de peatones o de un ancho mínimo de 1,8 metros.

- A cada costado del indicado badén, se colocará una franja de baldosas especiales, de una longitud igual al ancho de la acera, para que los invidentes puedan saber por el tacto que se encuentran en un paso especial para

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 39 de 57

peatones. Igualmente se colocarán estas baldosas en los accesos, escaleras o rampas, en las paradas de autobuses, en los cruces de calles, etc.

Artículo 111.-

Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio: circulación peatonal, estancia de personas y estancia de vehículos. Se procurará diferenciar las vías más importantes mediante la utilización de diferentes materiales y colores se áreas y tipos de plantaciones.

- El suelo de plazas y aceras se resolverá con materiales que no dificulten la circulación de las personas y vehículos de mano.

SECCIÓN 3º.- SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE.

Artículo 112.-

La red de distribución, partirá de la acometida proporcionada por el Excmo. Ayuntamiento en la zona sureste del polígono. Esta llega desde el municipio en tubería de polietileno MDF PE 180 de 10 Atm, mediante soldadura a tope Su trazado se ajustará a los esquemas previstos y sus características técnicas y constructivas cumplirán la Normativa vigente.

Artículo 113.-

Se proyectarán los hidrantes, bocas de incendio y de riego necesarias para el servicio y como mínimo las indicadas en los planos, todas ellas homologadas por el Ayuntamiento.

Artículo 114.-

La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una (1) atmósfera.

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.				Telefono: 953 237 765 Fax.: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 40 de 57 

Artículo 115.-

El diámetro mínimo de las tuberías será de ochenta (80) milímetros cuando comprendan bocas de riego, pudiendo disminuirse a sesenta (60) milímetros en ramales terminales menores de cincuenta (50) metros para consumos domésticos.

Los diámetros de tuberías se calcularán para una velocidad de un (1) metro por segundo, recomendándose no superen las cinco (5) atmósferas de carga estática.

El material aconsejado será el PVC o el Polietileno hasta diámetros de ciento cincuenta (150) milímetros y de fundición dúctil con recubrimiento cerámico en los diámetros mayores. Los diámetros podrán ser menores si están justificados por el cálculo. Se proyectarán reforzadas con hormigón cuando atraviesen viales.

Artículo 116.-

Siempre que sea posible se dispondrán convenientemente separadas de los edificios para no afectar a sus cimientos, las tuberías bajo las aceras y espacios libres públicos, a una profundidad mínima de sesenta (60) centímetros contada desde la generatriz superior. Cuando estén sometidas a cargas de tráfico la profundidad será entonces de un (1) metro.

Artículo 117.-

Las conducciones de agua potable se situarán en plano superior a las de saneamiento, en los casos en que vayan en la misma zanja, a una distancia de (1) metro que podrá reducirse a cincuenta (50) centímetros como mínimo cuando esté demostrado que no existe riesgo de contaminación.

Artículo 118.-

Situación de las conducciones bajo las aceras y en ambos lados para evitar excesivos cruces de la calzada.

Se evitará dejar tuberías terminadas en testeros, procurando empalmarlas unas con otras de modo que formen una malla. En los casos en que no sea posible

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.				Telefono: 953 237 765 Fax.: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 41 de 57

se dispondrán en el testero desagües o conexiones a las redes de alcantarillado y de riego respectivamente.

Artículo 119.-

Las tuberías de diámetro inferior a trescientos (300) milímetros irán alojadas sobre camas de arena de quince (15) centímetros de espesor, pudiendo reducir a diez (10) centímetros en los tramos de zanja en los que el terreno sea de buena calidad.

Una vez colocada la tubería el relleno de las zanjas se compactará por tongadas sucesivas. Las primeras tongadas hasta unos treinta (30) centímetros por encima de la generatriz superior del tubo se harán evitando colocar piedras o gravas con diámetros superiores a dos (2) centímetros, con un grado de compactación no menor del 95% del Proctor Normal.

Artículo 120.-

Será necesario la disposición de ventosas en los puntos altos de la red, y válvulas cada cien (100) metros, pozos de registro en las intersecciones y desagües en los puntos bajos.

Artículo 121.-

Las bocas de riego serán de 40 mm de diámetro y de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectadas a la red general o a las redes independientes si fuera necesario, con sus correspondientes llaves de paso.

La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cuarenta (40) metros como media.

Artículo 122.-

Como prevención de los incendios se instalarán hidrantes de riego en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en la NBE-CPI-96.

Documento nº 4. Ordenanzas Regulatoras.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 42 de 57

SECCIÓN 4º.- SANEAMIENTO, DEPURACIÓN Y VERTIDO.

Artículo 123.-

Se contempla un sistema separativo, en función de las prescripciones fijadas en la Declaración de Impacto Ambiental, con llevada de las aguas residuales negras a la Estación Depuradora de Aguas Residuales a situar en la zona noroeste del polígono y posterior reintegro al cauce público con posterioridad a su depuración y vertido directo del agua pluvial al arroyo en la misma zona del Barranco innominado situado en la zona oeste del sector.

Será preceptivo para dicho vertido la consecución con separata del proyecto de urbanización de la consecución de la correspondiente Autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, así como el cruce de la carretera por parte de la Excm. Diputación Provincial de Jaén.

Artículo 124.-

El dimensionamiento hidráulico de las conducciones se realizará mediante la aplicación de la fórmula de Manning, con velocidades comprendidas entre 3,50 y 0.6 m/s. y para los siguientes caudales de cálculo:

- Caudal aguas residuales: 2 l/s x Ha.
- Caudal aguas pluviales: 3860 x A / L^{0.603}

Donde A: Superficie de la cuenca vertiente en Ha.

L: Longitud máxima en metros a recorrer por el agua en la citada cuenca.

Se aceptará cualquier otro cálculo de caudales, en el que se considere como mínimo un periodo de retorno de 10 años para las pluviales. Se recomiendan a este efecto los métodos de F. Elías del Castillo, D.G.C. o el de Nadal, siendo el de mejor ajuste para la zona el primero.

Artículo 125.-

Las canalizaciones serán de P.V.C. y de hormigón de diámetro mínimo de 300 mm para las generales y 250 para las acometidas, alojadas a una profundidad

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 43 de 57

mínima de 1.20 metros medidos desde la generatriz superior de la tubería, y siempre por debajo de la tubería de la red de distribución.

Las conducciones de agua pluvial se situarán en plano superior a las de aguas, a una distancia de cincuenta (50) centímetros como mínimo situándose a la misma distancia en horizontal.

Artículo 126.-

Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%), en las demás se terminará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de 0.6 metros por segundo.

Artículo 127.-

Los imbornales se dispondrán a ambos lados de las calzadas, en todas las esquinas y con separación máxima de 40 metros en el resto de las vías.

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

Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registros; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas.

Cada una de las arquetas para cada uno de los dos tipos de aguas a transportar verterá en su correspondiente pozo de registro.

Artículo 128.-

La depuradora de aguas residuales será del tipo biológico, con proceso de depuración de aireación prolongada, será compacta. Estará compuesta como mínimo por un tratamiento primario a base de rejillas y un secundario. Cumplirá con todo las especificaciones que para los vertidos fija el órgano de cuenca.

Estará totalmente enterrada para evitar la propagación de los olores, consiguiendo de igual modo que tenga un fácil acceso para su inspección. Aún no

Documento nº 4. Ordenanzas Regulatoras.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 44 de 57

siendo preceptivo sería preferible el proyecto de una desodorización sobre todo de las fases aeróbicas.

Su situación queda fijada en los planos nº 2 ,3 y 10 del presente Plan Parcial.

Artículo 129.-

Las acometidas a parcelas se realizarán con tubería de idénticas características a las de la red general, diámetro 200 mm, y pendiente mínima del 2 %.

SECCIÓN 5º.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA EN A.T.

Artículo 130.-

El trazado en planta de la red de energía eléctrica en alta tensión así como el sistema de centros de transformación, se ajustará a lo grafiado en el plano de Ordenación nº 12 Red de Energía Eléctrica en Alta y Baja Tensión.

Artículo 131.-

El dimensionamiento de los diferentes elementos que integran el sistema de alimentación en A.T., se realizará para una demanda de potencia de 25 W/m² sobre superficie útil.

Artículo 132.-

La red de alimentación hasta los límites del sector, se realizará subterránea, desde el cable subterráneo que hasta los límites (zona noreste) del polígono deberá de llevar el ayuntamiento.

Artículo 133.-

Las restantes características de los elementos de la red, así como su montaje e instalación se ajustará a lo previsto en el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 45 de 57

Alta Tensión, Reglamento Técnico de Estaciones de Transformación, Reglamento sobre condiciones Técnicas y Garantía de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación y Normas Particulares de la Cía. Sevillana de Electricidad S.A.

SECCIÓN 6º.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA EN B.T.

Artículo 134.-

El trazado en planta de la red de energía eléctrica en baja tensión, así como su sistema de conexión, se ajustará a lo grafiado en el Plano de Ordenación nº 12 Red de Energía Eléctrica en Alta y Baja Tensión.

Artículo 135.-

El dimensionamiento de los diferentes elementos que integran la red de distribución en baja tensión, se realizará para una demanda de 125 W/m^2 , con un coeficiente de simultaneidad comprendido entre 0.4 y 0.6.

Artículo 136.-

La red de distribución se ejecutará subterránea, bajo el acerado, con conductor de aluminio unipolar aislado para una tensión de 0.6/1 KV, sección mínima de 95 mm^2 y formando circuitos de cuatro conductores.

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

Artículo 137.-

Las acometidas a parcelas se ejecutarán desde la red de distribución subterránea hasta la caja general de protección, mediante la colocación de una arqueta de registro y en general se realizarán para cada dos parcelas.

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 46 de 57

Artículo 138.-

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

Artículo 139.-

Las restantes características de la red de distribución de energía eléctrica en baja tensión, se ajustarán a lo previsto en el Reglamento Técnico para Baja Tensión e Instrucciones Complementarias, Reglamento sobre Acometidas Eléctricas, Reglamento de verificaciones Eléctricas y Regularidad en el suministro de Energía y Normas Particulares de la Cía Sevillana de Electricidad S.A.

SECCIÓN 7º.- SUMINISTRO DE ALUMBRADO PÚBLICO.

Artículo 140.-

El trazado en planta de la red de alumbrado público y la disposición de los puntos de luz, se ajustará a lo grafiado en el Plano de Ordenación nº 13 Red de Alumbrado Público.

Artículo 141.-

El cálculo luminotécnico de la instalación se realizará por el método de las curvas isolux, para una iluminación media comprendida entre 25 y 18 lux, coeficiente de uniformidad media de 0.6 y mínima de 0.3.

El dimensionamiento eléctrico de los diferentes elementos que integran el sistema se realizará según lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus Instrucciones Complementarias.

Artículo 142.-

Los circuitos eléctricos estarán formados por cuatro conductores unipolares de cobre aislado para una tensión de 0.6/1KV, sección mínima de 6 mm², y

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.				Telefono: 953 237 765 Fax.: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 47 de 57

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

Artículo 143.-

Los báculos serán de chapa galvanizada con espesor mínimo de 3 mm., de uno o dos brazos y altura comprendida entre 8 y 10 m. Cada báculo dispondrá de un sistema de puesta a tierra mediante pica y cable desnudo de 35 mm Cu, alojado en arqueta de 30x30x50 cm de dimensiones.

Artículo 144.-

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

Artículo 145.-

Las restantes características de los elementos de la red, así como su montaje e instalación se ajustará a lo previsto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Instrucciones Complementarias y en la Instrucción de Alumbrado Público del M.O.P.U.

SECCIÓN 8º.- ESPACIOS LIBRES.

Artículo 146.-

El proyecto de Urbanización, contendrá un estudio específico de los espacios públicos destinados a parques, jardines y zonas de protección de la red viaria, prestando especial atención a la jardinería y mobiliario urbano del bulevar central.

Los parques y jardines deberán ordenarse de forma tal que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas en la

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	 	www.incasursl.com		
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 48 de 57

ordenación a través de elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, líneas de arbolado y otros análogos.

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

Artículo 147.-

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

CAPÍTULO VII: NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA.

SECCIÓN 1º.- DELIMITACIÓN DE ZONAS.

Artículo 148.-

A los efectos de estas ordenanzas, se consideran las siguientes zonas definidas en el plano de zonificación.

- Zona Industrial (Z.I).
- Comercial (E.C).
- Social (E.S).
- Zona Deportiva (E.S).
- Zona Verde (Z.V).
- Espacios de dominio público (Infraestruc. Depuradora y acceso)

SECCIÓN 2º.- ZONA INDUSTRIAL.

Artículo 149.-

De acuerdo con la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de La Guardia, se considera edificación industrial exclusivamente la destinada a albergar

Documento nº 4. Ordenanzas Regulatoras.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 49 de 57

cualquiera de los usos permitidos dentro del grupo de los usos industriales allí definidos. Definiciones tipo de zona industrial:

Ordenanza Zona Industrial GRADO 1

Artículo 150.-

Definición: Comprende la parcela grafiada como manzanas de parcelas industriales en los planos de Ordenación nº 2 Zonificación y nº 3 Parcelación, y denominado como MANZANA n. El ámbito de esta zona comprende las parcelas de la 1.1 a la 1.8 de la 2.1 a la 2.117 y del la 3.1 a la 3.7, todas ellas inclusive, reflejadas en el plano de Ordenación nº 3 Parcelación.

Artículo 151.-

La zona se define como de industria de tamaño medio con ocupación intensiva de parcela, adosada o entre medianeras.

Artículo 152.-

Parcela mínima edificable: Tendrán consideración de parcelas mínimas las grafiadas en el plano nº 3 de Parcelación.

En cualquier caso, deberá considerarse para cualquier posterior efecto, como la realización del proyecto de parcelación, una parcela mínima de 400 m² y un frente mínimo vial de 12 m.

Artículo 153.-

Queda expresamente prohibida la segregación de parcelas resultantes de este Plan Parcial aún no siendo definitiva, si se prohíbe expresamente la segregación de parcelas por debajo de la mínima de las que se grafien definitivamente en el proyecto de parcelación, o de cualquier otra parcelación aprobada, teniendo por tanto, carácter de indivisible.

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 50 de 57

Artículo 154.-

Tendrán carácter obligatorio las alineaciones y rasantes grafiadas en el Plano de Ordenación nº 4 “Alineaciones y Rasantes”.

Artículo 155.-

No se permitirán separaciones a linderos laterales ni testeros, salvo en los retranqueos fijados en el plano nº 4 de Ordenación y para la formación de patios interiores en las condiciones fijadas por el artículo siguiente.

Artículo 156.-

La ocupación máxima de la parcela podrá ser del 100%, estableciéndose un fondo mínimo edificable de cinco (5) metros y respetando los retranqueos fijados en el plano nº 4.

Los posibles patios resultantes deberán tener una superficie mínima de 50 m² y en ellos será posible inscribir un círculo con radio mínimo de tres (3) metros. En ningún caso podrán presentar fachada a viales o espacios libres de uso público, realizándose los cerramientos en laterales y testeros con obra de fábrica. Además cumplirán las condiciones fijadas en el artículo 70.

Artículo 157.-


Edificabilidad neta: 1,10 m²/m² sobre la superficie de parcela.

Artículo 158.-

Usos: El uso dominante será el industrial en todas las categorías definidas en el art.28 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 159.-

Serán usos compatibles en esta zona el comercial y la vivienda, con las siguientes limitaciones:

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 51 de 57

- Se permite una vivienda por parcela, situada en primera planta y su superficie no podrá ser mayor de 120 m² construidos ni del 20% de la superficie edificable.

Artículo 160.-

Quedan prohibidos los restantes usos en la zona.

Artículo 161.-

Altura de la edificación: Altura máxima de coronación: 8,50 m.

Nº plantas: B + 1

Artículo 162.-

Por tener toda la zona carácter de frente representativo del polígono industrial, la edificación deberá ser especialmente cuidada tanto en composición como en materiales de fachada, por lo que la concesión de la licencia vendrá supeditada a la buena coordinación estética de los edificios con el medio.

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

El acabado y material de fachada serán uniformes, quedando prohibido expresamente aquellas de fábrica de ladrillo o bloque no preparados para cara vista.

SECCIÓN 3º.- ZONA COMERCIAL

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION PARA EQUIPAMIENTOS COMERCIALES Y SOCIALES. ZONAS C Y S.

Artículo 163.-

Comprende la parcela grafiada como equipamiento comercial en los planos de Ordenación nº 2 Zonificación y nº 3 Parcelación, y denominado como E.C.

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.				Telefono: 953 237 765 Fax.: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 52 de 57

Artículo 164.-

Definición: Establecimientos comerciales independientes o agrupados en un mismo edificio con acceso e instalaciones comunes.

Artículo 165.-

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

Artículo 166.-

Criterios de Ordenación: Deberán ejecutarse mediante proyectos unitarios de edificación que contemplen la ordenación pormenorizada de parcela y respondan al carácter singular y representativo de estos usos.

Artículo 167.-

Edificabilidad neta: La edificabilidad neta máxima será de 1,8 m²/m²., sobre la superficie de parcela.

Artículo 168.-

Altura de la edificación: La altura de coronación máxima será de 8 metros.

Artículo 169.-

Número de plantas: Se permiten 2 plantas: B + 1

Artículo 170.-

Usos de edificación: Uso exclusivo: Comercial.

Usos complementarios: aparcamientos y jardines.

Quedan prohibidos los restantes usos y categorías.

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.				Telefono: 953 237 765 Fax.: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 53 de 57

Artículo 171.-

La edificación deberá ejecutarse mediante un proyecto unitario que contemple la ordenación pormenorizada de la parcela y responda al carácter singular y representativo de este uso.

SECCIÓN 4º.- ZONA SOCIO – CULTURAL.

Artículo 172.-

Comprende la parcela grafiada como equipamiento social en los planos de Ordenación nº 2 Zonificación y nº 3 Parcelación, y denominada en ellos como E.S.

Artículo 173.-

Usos admitidos:

Uso exclusivo: Actividades socio-culturales públicas y servicios urbanos.

Uso complementario: Aparcamientos y jardines.

Artículo 174.-

Tendrá la consideración de parcela mínima la grafiada en el plano de Ordenación nº 3 Parcelación, quedando prohibida su segregación.

Artículo 175.-

Edificabilidad: La edificabilidad neta máxima será 1,2 m²/m².

Artículo 176.-

Altura de coronación: La altura de coronación será de ocho (8,00) metros.

Artículo 177.-

Número de plantas: Se permiten 2 plantas: B + 1

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 54 de 57

Artículo 178.-

Criterios de ordenación: Deberán ejecutarse mediante proyectos unitarios de edificación que contemplen la ordenación pormenorizada de parcela y respondan al carácter singular y representativo de estos usos.

SECCIÓN 5º.- ZONA DEPORTIVA.

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN DEPORTIVA.

Artículo 179.-

Delimitación de la zona: Comprende la parcela E.D. del Plano de Parcelación, de este Plan Parcial.

Artículo 180.-

Se considerará edificación deportiva la destinada a albergar usos de este carácter incluidos los vestuarios necesarios para la práctica del deporte.

Artículo 181.-

Además del cumplimiento de la normativa específica que sea de aplicación, este tipo de edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- El volumen y altura quedará supeditado a las exigencias de las instalaciones previstas.
- Nº de plantas: 2. Baja más una (B+1).
- Altura máxima: 8 metros.

Artículo 182.-

Usos admitidos:

Uso exclusivo: deportivo.

Uso complementario: jardines y aparcamientos.

Documento nº 4. Ordenanzas Regulatoras.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 55 de 57

Artículo 183.-

Edificabilidad: La edificabilidad neta máxima será de 0,2 m²/m². sobre la superficie de parcela.

Artículo 184.-

Criterios de ordenación: Se instalarán pistas deportivas al aire libre cuya disposición se ajuste preferentemente al diseño indicado en los Planos de Ordenación.

SECCIÓN 6º.- ZONA DE USO VIARIO.

Artículo 185.-

Comprende los espacios destinados a red viaria rodada, peatonal y aparcamientos anejos. Son los definidos en el plano nº 5 “ Red Viaria” del presente Plan Parcial.

Artículo 186.-

Queda expresa y totalmente prohibido la utilización de esta superficie para acopio de materiales o cualquier otro tipo de aprovechamiento, aún cuando fuese de forma circunstancial o transitoria.

Artículo 187.-

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

Artículo 188.-

Únicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios que dentro del polígono se destinen a este fin.

SECCIÓN 7º.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Documento nº 4. Ordenanzas Regulatoras.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 56 de 57

Artículo 189.-

Comprende la parcela grafiada como zonas verdes en los planos de Ordenación nº 2 Zonificación y nº 3 Parcelación, y denominado como E.L.P. - n.

Artículo 190.-

Con carácter general se prohíbe la edificación de estas zonas, sin embargo excepcionalmente podrán autorizarse pequeñas edificaciones y quioscos de carácter provisional con el único fin de albergar servicios de apoyo al recreo o esparcimiento. Tales edificaciones no tendrán una ocupación superior al 0,1% ni una altura superior a 3 metros, estando separadas un mínimo de 10 m., de la alineación oficial o límite de la parcela.

Artículo 191.-

Las condiciones para su construcción y explotación deberán ser en todo caso objeto de concesión administrativa derivada de concurso público.

SECCIÓN 8º.- ESPACIOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO. INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 192.-

Los espacios de dominio público se encuentran en el polígono en las zonas grafiadas en el plano nº 2 Zonificación del presente Plan Parcial y definidos en el como E.D.P.

Distinguimos:

1.- Zonas de dominio público para infraestructuras: estas zonas grafiadas en los planos nombrados son de cesión obligatoria al ayuntamiento, y en ellas se determinará en el proyecto de urbanización, las instalaciones de depuración y de puntos limpios que este Plan Parcial ordena.

Documento nº 4. Ordenanzas Reguladoras.	 <p>Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com</p> <p>www.incasursl.com</p>  		
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09

Las de punto limpio, servirán como mínimo para el acopio, en contenedores específicos para dicho uso, de vidrio, papel, plástico y cartón.

Jaén, Febrero de 2009
INCASUR. Ingenieros Consultores. S.L.

Fdo: Marcial Rodrigo Sanjuán
Ingeniero de Caminos. Colegiado 13.664.