



EXPEDIENTE: 2016/053400/003-560/00001

ASUNTO: Aprobación Definitiva Plan Parcial Sector SUE-EN-I-1, del PGOU de Huércal-Overa.

## EDICTO

**D. MANUEL BUITRAGO RABADÁN, CONCEJAL DELEGADO DE ORDENACIÓN URBANA Y PATRIMONIO DEL AYUNTAMIENTO DE ESTA VILLA DE HUÉRCAL-OVERA (Almería),**

### HACE SABER:

Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día **18 de febrero de 2019**, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**“9º. EXPTE. 2016/053400/003-560/00001, RELATIVO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUE-EN-I-1.**

“Se da lectura de la Propuesta formulada por el Concejale Delegado del Área de Ordenación Urbana y Patrimonio, así como al Dictamen favorable emitido por la Comisión Informativa Permanente de Áreas Municipales y Especial de Cuentas.

La Propuesta, literalmente transcrita, dice:

«Vista la instancia con registro de entrada nº. 1320/2019, de fecha 30 de enero, presentada por la mercantil Hydrodiseño Global, S.L. (anteriormente Polígono Industrial Hydrodiseño, S.L.), con C.I.F. nº B04393351, en la que solicita la aprobación definitiva del Plan Parcial SUE-EN-I-1 del P.G.O.U de Huércal-Overa y adjunta Texto refundido de fecha 29 de enero de 2019, que incorpora los condicionantes de los informes sectoriales emitidos y que contiene:

1. Memoria Descriptiva y Justificativa: Expresa el análisis realizado para la adopción de la ordenación establecida por el Plan Parcial y su justificación y contiene las ordenanzas reguladoras.
2. Plan de etapas: En el que se establece el sistema de ejecución de las obras a realizar.
3. Evaluación económica del plan.
4. Anejos a la memoria.
5. Planos de información y de ordenación.
6. Resumen ejecutivo.
7. Separata al Plan Parcial.

La Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 13 de Septiembre de 2007, aprobó inicialmente el Plan Parcial Sector SUE-EN-I-1 y Anexo Plan especial de Infraestructuras.

En sesión de fecha 17 de junio de 2010, la Junta de Gobierno Local acordó nueva aprobación inicial del Plan Parcial, según proyecto redactado por el Arquitecto D. Gonzalo Fernández Guarch, (visados de fecha 29 de julio de 2009 y de fecha 11 de febrero y 25 de Mayo de 2010 (expediente nº 2005/251.12-02).

La Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 16 de diciembre de 2016, acordó aprobar provisional el Plan Parcial Sector SUE-EN-I-1 del Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa, promovido por la mercantil Polígono Industrial Hydrodiseño, S.L., según proyecto redactado por el Ingeniero de caminos, canales y puertos, D. Sergio García Sánchez, presentado en este Ayuntamiento con registro de entrada nº. 9272/2016, de fecha 16 de Noviembre y nº 9364/2016, de fecha 18 de Noviembre de 2016, según informe técnico con CSV: IzhKTrLwv1Vh\*\*\*\*\* , de fecha 30/ 11/2016, e informe de Secretaría con CSV: gMJGctOY0ow9\*\*\*\*\*.

Habiendo sido sometido al trámite de información pública por plazo de UN MES, mediante anuncio publicado en el diario “La Voz de Almería”, de fecha 3 de enero de 2017, en el BOP nº 2, de fecha 4 de enero de 2017, Tablón de anuncios y notificación individualizada a Adif. Consta en el expediente alegación formulada por ADIF, con registro de entrada nº 1574/2017, de fecha 14 de febrero.

Visto que consta en el expediente informe favorable condicionado en materia de aguas de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Almería, a la aprobación inicial y provisional del Plan Parcial Sector SUE-EN-I-1 de fecha 4 de septiembre de 2017, que engloba los siguientes aspectos: Dominio Público Hidráulico, Prevención de Riesgos por Avenidas e Inundaciones, Disponibilidad de Recursos Hídricos, Infraestructuras del Ciclo Integral del Agua y Financiación de Infraestructuras del Ciclo Integral del Agua (exp. AL-31583 y AL-37.947), con registro de entrada nº 10636/2017, de fecha 21 de noviembre de 2017.

Con fecha 17 de agosto de 2018, registro de salida nº 6443, el Ayuntamiento remite a la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, documento técnico presentado por la mercantil a los efectos de subsanación de las deficiencias puestas de manifiesto en el informe de fecha 30 de agosto de 2017, recibido en el Ayuntamiento el 05/10/2017 con registro nº 8882.

Se incorpora al documento asimismo la modificación de la altura máxima de la edificación a 15 metros en la manzana P-3, autorizada con fecha 30 de julio de 2018, por la Junta de Gobierno Local dado que en la manzana denominada P-3, existe una edificación tramitada en su día a través de un proyecto de actuación.

Por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Almería, se emite informe en sentido favorable condicionado de fecha 28 de septiembre de 2018, con registro de entrada nº 9749/2018, de fecha 5 de octubre.

Consta en el expediente informe favorable al documento enviado con fecha 17 de agosto con registro de salida nº. 6443 por el Ayuntamiento, emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental en Granada de fecha 14 de enero de 2019 (AL-AU-01-070) y que ha tenido entrada en este Ayuntamiento con registro nº. 771/2019, de fecha 18 de enero, dicho informe se emite condicionado.

Consta en el expediente el informe viable emitido por el Arquitecto Municipal de fecha 8 de enero de 2019, con CSV: shWg38yCXG17\*\*\*\*\*, en el que pone de manifiesto que las modificaciones realizadas en el documento respecto a la aprobación provisional no se consideran modificaciones sustanciales.

En virtud de lo anteriormente expuesto y visto el informe de Secretaria Código Seguro de Verificación: HOiZ0ziBMFjQ\*\*\*\*\*, de conformidad con lo establecido en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Alcalde-Presidente propone al Pleno de la Corporación Municipal la adopción del siguiente acuerdo:

**PRIMERO.** Desestimar la alegación formulada por Adif con fecha 14/02/2017, registro de entrada nº 1574, dado que la misma viene referida a la estructura de la propiedad, manifestando la empresa promotora que dicho organismo linda por el extremo Sur de la finca registral nº 41082, pero no está incluido en el sector; no obstante, las cuestiones relativas a la propiedad y la necesidad de autorización serán tenidas en cuenta en ejecución de planeamiento.

**SEGUNDO.** Aprobar definitivamente el Plan Parcial SUE-EN-I-1 del P.G.O.U de H-Overa, promovido por la mercantil Hydrodiseño Global, S.L., según Texto Refundido y Separata de fecha 29 de enero de 2019, redactado por el ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Sergio García Sánchez, que incorpora los condicionantes de los informes sectoriales y que se resumen en los siguientes:

Según consta en la memoria del Texto Refundido del Plan Parcial, los cambios introducidos en el documento actual, consisten básicamente en la modificación del límite de la línea de edificación, en base a la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

Esta modificación de la línea de edificación, ha hecho necesario realizar un reajuste de la edificabilidad asignada a las parcelas P1, P2 y P3 sin modificar la zonificación y ordenación anterior.



Debido a los nuevos requerimientos del Ministerio de Fomento, ha sido preciso eliminar las calles E y F, para mejorar las condiciones de acceso al sector y la incorporación a la vía de servicio. Las plazas de aparcamiento público localizadas en estos viales que han sido eliminados, se han incluido en la bolsa de aparcamientos denominada PK3, en la zona del levante del sector.

Asimismo, se ha modificado el valor de la altura máxima, para permitir la implantación de actividades productivas, aumentándola a 12 m y 2P con carácter general, y a 15 m y 2P en las parcelas P3 y P5. Las instalaciones industriales existentes en el sector, se localizan en la parcela P3.

Condicionado a lo siguiente:

1º. La construcción de la Modificación de la Conexión de la Vía de Servicio de la Autovía A-7 con la Glorieta de La Morena en el T.M. de Huércal-Overa (Almería), deberá estar autorizada, construida y puesta en uso antes que la puesta en servicio del Sector SUE-EN-I-1, debiendo Hydrodiseño Global S.L., en su caso, cumplir este requisito a su cargo, si por cualquier motivo no lo estuviera.

2º. Los planeamientos o proyectos que desarrollen el presente plan parcial deberán contar con el correspondiente informe favorable de Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Almería en materia de aguas, que tendrá carácter vinculante y que se emitirá previa solicitud, con el fin de revisar el cumplimiento de los aspectos indicados en el informe emitido en fecha 4 de septiembre de 2017 en materia de aguas.

3º. El informe emitido por la Dirección General de Carreteras se emite a los efectos del artículo 104.9 del Reglamento General de Carreteras y no implica autorización de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento a la actuación que constituye su objeto, para cuya eventual autorización al solicitante se deberá presentar proyecto de construcción según lo establecido en el mismo artículo y seguir la tramitación contemplada en el mismo.

**TERCERO.** Dar traslado del acuerdo a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Almería de la Junta de Andalucía, así como del certificado del contenido del documento técnico y documento completo diligenciado del Texto refundido y Separata del Plan Parcial SUE-EN-I-1 del P.G.O.U de Huércal-Overa.

**CUARTO.** Remitir el presente acuerdo a la Unidad Registral de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación de Territorio, Delegación Territorial de Almería, para que se proceda al depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de conformidad con el art. 40 de la LOUA y 8 del Decreto 2/2004, de 7 de Enero, por el que se Regulan los Registros Administrativos de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados.

**QUINTO.** Depositar e Inscribir en el Registro Administrativo Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios catalogados, creado en este Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2/2004, de 7 de Enero, como requisito previo e indispensable a su publicación en el BOP.

**SEXTO.** Dar publicidad de conformidad con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; así como en el tablón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento y en el Portal de Transparencia.

**SÉPTIMO.** Facultar a la Alcaldía-Presidencia para dictar cuantos actos resulten procedentes para la ejecución y eficacia del presente acuerdo.

**OCTAVO.** Notificar el presente acuerdo a los interesados, a los efectos oportunos.»

.....

Finalmente se somete la propuesta a votación, siendo ésta aprobada, en todos sus términos, por unanimidad de los asistentes.””

Lo que se publica para general conocimiento y efectos, advirtiendo que contra el expresado acuerdo, no cabe recurso en vía administrativa, de conformidad con lo previsto en el art. 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, si bien podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de dicho orden jurisdiccional del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, en el plazo de DOS MESES contados desde el día siguiente al de su notificación, conforme a lo previsto en el artículo 46, en relación con el artículo 10, ambos de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa 29/1998, de 13 de julio.

Lo que se hace público a los efectos establecidos en el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de Bases del Régimen Local y art. 132.1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, haciendo constar que se ha inscrito en el Registro Autonómico de instrumentos Urbanísticos con el Número de Registro 7991, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro de Registro de Huércal-Overa de la Unidad Registral de Almería y en el Registro Municipal con el núm. I-33.

**EI CONCEJAL DELEGADO,**  
(P.D.R. 22/02/2017)

## **2. ORDENANZAS REGULADORAS**

### **1.- PREAMBULO**

El objeto del presente Plan Parcial del Sector Cruz de Goñar es diseñar la ordenación del polígono industrial del mismo nombre en el marco de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, según la ficha del nuevo PGOU, en base a los criterios promocionales, atendiendo a las directrices del Ayuntamiento de Huércal-Overa para este sector.

#### **Objetivo de las Ordenanzas**

Las presentes ordenanzas pretenden regular las edificaciones industriales y dotacionales resultantes de la ordenación del Sector Cruz de Goñar del PGOU de Huércal-Overa.

### **2.- NORMAS DE EDIFICACION.**

#### **2.1. Sistema de ordenación**

Es el conjunto de normas y parámetros de ordenación que regulan con carácter general cada una de las diferentes opciones tipológicas del Plan. Los parámetros característicos son:

- Distribución de la edificabilidad neta entre las parcelas.
- Ordenación flexible de la forma de la edificación.
- Regulación de la relativa posición de las edificaciones.

#### **2.2. Contenido del Plan Parcial**

Los documentos que integran el presente proyecto y el contenido de los mismos es el siguiente:

Memoria: Expresa los análisis realizados para la adopción de la ordenación establecida por el Plan Parcial y su justificación. Prevalecen sobre ella las especificaciones de las Ordenanzas y del Plan Parcial

Planos de Información: De la realidad urbanística actual del territorio objeto del Plan Parcial y las determinaciones previstas en el PGOU que le afecten.

Planos de ordenación: Que gráficamente expresan las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida.

Ordenanzas Reguladoras: En las que literalmente se expresan las condiciones a que han de ajustarse las actuaciones urbanísticas a desarrollar en el ámbito del sector.

Plan de Etapas: En el que se establece el sistema de ejecución de las obras a realizar.

Estudio Económico y Financiero: Que justifica el coste de las obras de urbanización y de servicios.

#### **2.3. Condiciones de la edificación**

1) **Solar:** Es la superficie de suelo urbano resultado del desarrollo de este Plan Parcial, integrado en una manzana con otros solares, o que conforma por si mismo una manzana, estando urbanizado con arreglo al contenido del Proyecto de Urbanización desarrollo del presente Plan Parcial. es preciso que la vía o vías a servicios de suministro de agua, desagüe y abastecimiento de energía eléctrica. En caso de que estos servicios no estén ultimados en el momento de comenzar las obras de ejecución, el promotor de la edificación deberá aportar el correspondiente aval que garantice la terminación de las obras de infraestructura.

2) **Parcela Neta:** Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

3) **Agrupaciones y segregaciones:** Los solares resultantes de la ordenación del sector, podrán ser objeto de segregaciones con la única condición de que las parcelas resultantes puedan ser edificables en base a estas ordenanzas.

4) **Alineaciones:** Son los límites descritos a nivel general en el PGOU y a nivel particular en este Plan Parcial que separan el espacio de dominio publico del patrimonio publico o privado, tanto en un nivel de planta, como de alzado o perfil.

5) **Plano de fachada:** El plano vertical tangente a la misma en su punto mas saliente sobre la rasante.



5) **Retranqueo:** Es el espacio o faja de terreno comprendida entre la alineación de parcela y el plano de fachada. Se podrá fijar también en los restantes linderos de la parcela.

6) **Separación entre edificaciones:** La distancia en metros entre los planos de fachada de dos edificios.

9) **Fondo edificable máximo:** Es la profundidad que puede ser ocupada por edificación sobre rasante.

10) **Ocupación:** Es la relación en términos porcentuales entre la superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda construcción y la superficie total del solar.

11) **Espacio abierto y privado:** Es la parte no edificable de la parcela.

12) **Espacio libre:** Es la zona de terreno, abierto-privado que no podrá destinarse más que a plantaciones, parques infantiles, piscinas y deportes, sin construcción alguna computable.

13) **Edificabilidad:** Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. La edificabilidad se establecerá con la relación entre el número total de m<sup>2</sup> edificados y los m<sup>2</sup> de superficie de la parcela, sobre la que se asienta la edificación. En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los cuerpos volados cerrados, semisótanos, cuando la cara superior del forjado de techo del semisótano, se encuentra a una altura de 1.00 m. o más sobre la rasante de la acera.

No se computarán a efectos de edificabilidad, los soportales, porches, terrazas y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, libres al acceso público y sin cerramiento, así como las construcciones para maquinaria e instalaciones permitidas por encima de la altura máxima. En las parcelas se calculará la edificabilidad sobre la superficie de parcela neta.

15) **Rasantes oficiales:** Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

15) **Altura máxima:** La altura de la edificación estará determinada por el número de plantas o por la altura en metros definida por la distancia vertical desde la rasante oficial hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada, se incluirán las plantas bajas diáfnas o con soportales.

16) **Altura de piso:** Es la distancia entre las caras inferiores o superiores de dos forjados o suelos consecutivos.

En edificación industrial, queda fijada en un mínimo de 2,70 m. para las edificaciones complementarias destinadas a oficinas. En cuanto a las edificaciones industriales objeto del Plan, se permiten alturas libres según las exigencias de la industria a ubicar. Altura máxima se fija en 10 m., siendo el número de plantas máxima (PB+1).

#### **2.4. Condiciones de uso**

Se regulan en estas Ordenanzas los usos siguientes:

##### **1.1 USO INDUSTRIAL - I.**

Se refiere al uso industrial, entendiéndose dentro de este grupo los dedicados a la obtención y transformación de materias primas, incluso los derivados de estos procesos (almacenado, envasado, venta, transporte y distribución). Así mismo las actividades de carácter comercial (uso comercial, recreativo, bares, restaurantes, cafeterías).

##### **1.2 USO INFRAESTRUCTURAS – INF-1.**

Comprende los equipamientos necesarios y consensuados con los técnicos de las empresas concesionarias del servicio y del Ayuntamiento para dotar a la urbanización de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales. En esta parcela se realiza la reserva de espacio para el punto limpio del sector.

##### **1.3 USO INFRAESTRUCTURAS – INF-2/3/4**

Comprende los equipamientos necesarios para dotar a la urbanización del suministro eléctrico a las distintas parcelas del sector.

##### **1.4 USO EQUIPAMIENTO – SIPS.**

Comprende los equipamientos exigibles para uso industrial conforme la vigente LOUA y el Plan General de Huércal-Overa.

##### **1.5 USO ESPACIO LIBRE PÚBLICO – ELP.**

Comprenden los usos a que se destinan los espacios libres públicos del Plan Parcial, conforme el PGOU y la LOUA. Excluyéndose de este uso la ubicación de infraestructuras.

##### **USO VIARIO Y APARCAMIENTO – V+PK**

Formado por el sistema viario general y local, las zonas verdes no computables, así como los aparcamientos de superficie adscritos al viario rodado que cumplen con las exigencias del PGOU y la LOUA. Asimismo el viario rodado local, cumple con las condiciones de ordenación prefijadas por el PGOU, en cuanto a anchuras y situación.

#### **2.5. Condiciones higiénicas**

Toda la construcción con el uso que sea, deberá cumplir las condiciones mínimas establecidas en el vigente PGOU.

#### **3.- NORMAS DE EDIFICACION (Condiciones técnicas y comunes)**

##### **3.1. GENERALIDADES. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

###### **3.1.1. Calificación del Suelo**

El conjunto de los terrenos incluidos en el presente Plan Parcial de Ordenación y mediante la tramitación del mismo, se considerarán urbanos de carácter industrial y, por tanto, edificables con las restricciones impuestas por esta Normativa.

###### **3.1.2. Aprovechamiento**

La superficie total del sector es de 182.162 m<sup>2</sup>. Para la asignación del aprovechamiento lucrativo, se han deducido la superficie ocupada por los terrenos correspondientes al Dominio Público Hidráulico y a la Zona de Servidumbre; y la superficie ocupada por la glorieta de acceso al sector, que como elemento funcional de la vía de servicio, se destinará a dominio público, según lo establecido por la vigente ley de carreteras.

La superficie final susceptible de recibir aprovechamiento es de 169.924 m<sup>2</sup>. El aprovechamiento de los terrenos sobre los que se aplica este Plan Parcial es de 76.466 m<sup>2</sup>.

Al final del articulado se incluye un cuadro de superficies de todas y cada una de las parcelas con la expresión de la edificación permitida en ellas.

### **3.1.3 Estudios de Detalle**

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completa o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

1. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

### **3.1.4 Parcelación Urbanística**

#### **Parcelación urbanística.**

1. Se considera parcelación urbanística:

a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

En esta clase de suelo también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivale o asimilable a los supuestos del párrafo anterior. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en la Ley para las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo.

2. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en esta Ley y a las condiciones que establece la ordenación urbanística de los instrumentos de planeamiento.

3. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesaridad. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesaridad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

4. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesaridad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesaridad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

5. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesaridad testimoniada, los otorgantes deberán requerir al notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior.

#### **Proyectos de Edificación**

A los efectos de su definición en proyectos las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

**a) Obras en los edificios.** Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas sin alterar el volumen de la edificación. Podrán ser de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento o reestructuración.

**b) Obras de demolición.** Podrán ser de demolición total o parcial según supongan o no, la total desaparición de lo edificado.

**c) Obras de nueva edificación.** Comprenden los siguientes tipos:

- De nueva planta sobre solares vacantes
- De ampliación incrementando el volumen construido
- De sustitución
- De reconstrucción

Los proyectos de obras de edificación comprenderán Memoria descriptiva y justificativa, Planos, Pliego de Condiciones y Presupuesto y se redactarán con las características y detalle que requiera



la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo que dispongan los reglamentos técnicos que les sean de aplicación.

**3.1.1. Condiciones generales de la edificación**

Son edificables las parcelas que cumplan las condiciones de solar y además satisfagan las condiciones que determinan las normas particulares de la zona a la que pertenezcan, en cuanto a los siguientes aspectos:

- a) Condiciones de parcela
- b) Condiciones de aprovechamiento
- c) Condiciones higiénico-sanitarias
- d) Condiciones de seguridad
- e) Condiciones estéticas

**3.1.2. Condiciones de parcela**

1. Se entiende por parcela la superficie de terreno que constituye una unidad registrable independiente.
2. La edificación estará indisolublemente vinculada a la parcela sobre la que se construye.
3. Toda segregación de fincas llevará aparejada la parte de edificabilidad que le corresponda de acuerdo con el planeamiento.

Los retranqueos a linderos serán los especificados en las condiciones particulares de cada zona.

4. La posición de la edificación respecto a la alineación de calle podrá ser en línea cuando el cerramiento coincida con la alineación o retranqueada cuando la línea de edificación sea interior a la alineación. No se permitirá ninguna construcción fuera de línea, es decir, cuando la línea de edificación o el cerramiento sea exterior a la alineación.

5. El coeficiente de ocupación, entendiéndose como tal la relación entre la superficie ocupable por la edificación y la superficie de la parcela edificable será el determinado en cada zona en particular.

Dicho coeficiente se establece como ocupación máxima en la parcela.

**3.1.8 Condiciones higiénico-sanitarias**

Las condiciones mínimas higiénico-sanitarias de la edificación deberán cumplir con el PGOU.

**3.1.9. Condiciones de seguridad**

Serán de aplicación las normas oficiales de Seguridad e Incendios en todas las edificaciones que desarrollen el presente Plan Parcial de Ordenación. (R.D 2267/2004, Reglamento de Seguridad Contra incendios de Establecimientos Industriales)

**4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS**

**4.1. Condiciones particulares del uso I / INDUSTRIAL.**

**USO DOMINANTE:**

Industrial (dentro de este grupo los dedicados a la obtención y transformación de materias primas, incluso los derivados de estos procesos).

**USOS COMPATIBLES:**

Almacenaje, Envasado, Venta, Transporte, Distribución y Oficinas vinculadas al uso industrial; actividades de uso comercial, recreativo, bares, restaurantes, cafeterías.

Las instalaciones podrán dotarse de zonas de estancia y descanso del personal de vigilancia y control las 24 horas del día.

Los aparcamientos al servicio de las industrias permitidas.

**USOS PROHIBIDOS:**

De acuerdo con el P.G.O.U., con carácter general y sin perjuicio de las compatibilidades, se prohíben los siguientes usos:

Aquellos de cualquier tipo que resulten incompatibles, desde el punto de vista sanitario, con el normal desarrollo de actividades.

Los de carácter Residencial y Hotelero.

**LOCALIZACIÓN:**

PARCELAS: P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8 y P-9/AM.

	SUPERFICIE		USO	EDIF				ALTIUD
		%						
P-1	3,52	2,08%	INDUSTRI	PRIV	I	0,50	1,750	2P/12 M
P-2	3,025	1,78%	INDUSTRI	PRIV	I	0,72	2,180	2P/12 M
P-3	34,704	20,42	INDUSTRI	PRIV	I	0,52	18,000	2P/15 M
P-4	18,337	10,79	INDUSTRI	PRIV	I	0,90	16,503	2P/12 M
P-5	17,572	10,34	INDUSTRI	PRIV	I	0,57	9,961	2P/15 M
P-6	10,917	6,42%	INDUSTRI	PRIVADA	I	0,90	9,825	2P/12 M
P-7	7,36	4,34%	INDUSTRI	PRIVADA	I	0,90	6,630	2P/12 M
P-8	4,20	2,48%	INDUSTRI	PRIVADA	I	0,90	3,788	2P/12 M
P-9	8,699	5,12%	INDUSTRI	PUBLICA(10%)	I	0,90	7,829	2P/12 M
<b>TOTA</b>	<b>108,358</b>	<b>63,77</b>					<b>76,466</b>	
<b>DOTAC</b>	<b>59,372</b>	<b>34,94</b>						
<b>S.I.P.S</b>	<b>7,38</b>	<b>4,35%</b>	EQUIPAMIE	PUBLICA(AYUN	<b>EQ</b>	3,103,0		
<b>E.LIBR</b>	<b>18,472</b>	<b>10,87</b>	E.LIBRES	PUBLICA(AYUN	<b>EL</b>			
<b>VIARI</b>	<b>33,515</b>	<b>19,72</b>	VIARIO	PUBLICA(AYUN	<b>V</b>			
<b>INFRA</b>	<b>2,19</b>	<b>1,29%</b>						
<b>INF-1</b>	211	1,24%	INFRAESTRU	PUB	<b>INF-1</b>			
<b>INF-2</b>	21	0,01%	INFRAESTRU	PUB	<b>INF-</b>			

INF-3	40	0,02%	INFRAESTRU	PUB	INF-		
INF-4	21	0,01%	INFRAESTRU	PUB	INF-		
(DPH+)	12.238	6,72%	DOMINIO	CONSEJERIA			
<b>TOTAL</b>	<b>182.162</b>						<b>DOTACION AP</b>
<b>TOTAL</b>	<b>169.924</b>						<b>PLAZAS 383</b>
							<b>P.ACC.REDUCIDA 10</b>
							<b>TOTAL 393</b>

**PARCELACIÓN:**

La parcela mínima objeto de un proyecto será de 500 m<sup>2</sup>s. LADO MÍNIMO: 15 m  
LADO MÍNIMO AREA EDIF: 15 m DIAMETRO CIRCULO INSCRITO: 15 M

**ALTURAS:**

La altura máxima prevista para uso Industrial c o n c a r á c t e r g e n e r a l será de 12m/2P.

Las parcelas P-3 y P-5 tendrán una altura máxima de 15 m/2P.

**Construcciones permitidas por encima de la altura máxima:**

Dependiendo de la actividad industrial a implantarse, podrán autorizarse alturas por encima de la máxima permitida para instalaciones específicas de la actividad, tales como torres de enfriamiento o refrigeración, o partes del proceso productivo de la actividad a implantar que por su naturaleza así lo requieran.

**ALINEACIONES Y RETRANQUEOS:****Frontal**

La edificación deberá retranquearse desde la alineación oficial a la vía pública, entendiéndose esta como la línea exterior de la calle pública que hace frente a la parcela. En el plano N° 2.1 Ordenación y Usos, se grafían las alineaciones y retranqueos de todas las parcelas lucrativas.

La zona de retranqueo se vallará con un cerramiento de altura total 2,50 metros, formado por zócalo de fábrica de bloque de hormigón visto tipo Split con albardilla de altura 0,50 metros, de color gris y valla metálica plastificada tipo rivisa de color gris oscuro de 2,00 metros de altura. Se dispondrán pilastras de bloque de 2,50 metros de altura, cada 2,50 metros de distancia horizontal como máximo y en los accesos a las parcelas para ubicación de las puertas de paso. En el plano N°2.2, se incluye detalle constructivo del vallado.

En esta zona de las parcelas se alojarán todas las plazas de aparcamiento privado, incluyendo de las plazas correspondientes a personas de movilidad reducida.

**Lateral, fondo**

Las edificaciones podrán adosarse a los linderos laterales y de fondo. En el caso de realizarse retranqueo de la edificación a estos linderos, este será de cómo mínimo de 5 mts.

**OCUPACIÓN:**

PLANTA BAJA: La ocupación máxima será del 80% PLANTA ALTA: la ocupación máxima será del 20%

**APARCAMIENTOS:**

Los aparcamientos privados serán de uno por cada 100 m<sup>2</sup> edificados de carácter industrial. Se localizarán en las zonas de retranqueo en el interior de las parcelas.

**Condiciones particulares del uso INFRAESTRUCTURAS****PARCELA INF-1.****USO DOMINANTE:**

La parcela destinada al uso de Infraestructura tiene como objeto dotar de los servicios necesarios a la urbanización. Se prevé la reserva de espacio para el tratamiento de las aguas residuales del sector, la ubicación del punto limpio y el alojamiento de un depósito de abastecimiento público de agua, si fuese necesario.

**USOS COMPATIBLES:**

No se prevén usos compatibles en esta parcela.

Se prohíbe la ubicación de infraestructuras en las parcelas destinadas a Espacios Libres Públicos.

**ALTURAS:**

Bajo + 1 Planta

**OCUPACIÓN:**

50% de la parcela.

**EDIFICABILIDAD:**

Se asigna una edificabilidad de 407 m<sup>2</sup> a esta parcela.

**APARCAMIENTOS:**

Los aparcamientos de este equipamiento se resuelven en el interior de la parcela y estarán de acuerdo con su uso según indique el P.G.O.U.

**4.2.2. PARCELAS INF-2, INF-3, INF-4.****USO DOMINANTE:**

La parcela destinada al uso de Infraestructura tiene como objeto dotar de los servicios de suministro eléctrico a la urbanización.

**USOS COMPATIBLES:**

No se prevén usos compatibles en estas parcelas.

**ALTURAS:**

1 Planta

**OCUPACIÓN:**

100 % de la parcela.

**APARCAMIENTOS:**

Los aparcamientos de este equipamiento se resuelven en el interior de la parcela y estarán de acuerdo con su uso según indique el P.G.O.U.

**4.1. Condiciones particulares del uso ELP/ÁREAS LIBRES.**



**USO DOMINANTE:**

Zonas verdes del polígono.

**USOS COMPATIBLES:**

Auxiliares de este tipo de zonas, como pueden ser pequeños kioscos (bebidas, prensa) en zonas estratégicamente situadas y que no entorpezcan ni restrinjan el uso principal. No se permite la ubicación de infraestructuras.

**LOCALIZACIÓN:**

PARCELA: ELP 18.472 m<sup>2</sup>s

**APROVECHAMIENTO:**

Carece de aprovechamiento. Exclusivamente se podrán autorizar kioscos y similares a criterio del Ayuntamiento.

**APARCAMIENTOS.**

**4.5 Condiciones particulares del uso V+PK. Viario Público, Aparcamientos**

La superficie destinada a viales y aparcamientos públicos es de 32.660 m<sup>2</sup>s., equivalente al 19,22 % del sector.

**5.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY 37/2015, DE 29 DE SEPTIEMBRE, DE CARRETERAS**

En este apartado se reproducen los artículos de la ley relativos a las zonas de protección de la carretera; zona de dominio público, de servidumbre, de afección y de limitación de la edificabilidad.

**Artículo 28. Zonas de protección de la carretera: disposiciones generales.**

1. A los efectos de la presente ley se establecen las siguientes zonas de protección de la carretera: de dominio público, de servidumbre, de afección y de limitación a la edificabilidad.

2. En estas zonas no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos o servicios que aquéllos que sean compatibles con la seguridad viaria y con las previsiones y la adecuada explotación de la carretera. La realización de cualquier actividad que pueda afectar al régimen de las zonas de protección requiere autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

3. La prohibición y la necesidad de autorización a que se refiere el apartado anterior operará tanto respecto de las carreteras construidas como de las proyectadas o en construcción una vez aprobado definitivamente el estudio informativo correspondiente o, en su defecto, el proyecto o proyecto, cualquiera que sea el plazo previsible de la actuación contemplada en el estudio.

4. Sin perjuicio de lo indicado en el artículo 33.2, debe considerarse que a efectos del régimen jurídico de protección del dominio público viario y para la determinación de las limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes, los nudos viarios, los ramales de enlaces, los cambios de sentido, las intersecciones y las vías de giro, las vías colectoras - distribuidoras y las calzadas laterales tendrán la consideración de carretera convencional. Así se considerará análogamente en el caso de las vías de servicio, pero sólo a los efectos de la existencia de zona de dominio público, no así de las restantes zonas de protección.

Las limitaciones a la propiedad no se extenderán a los restantes elementos funcionales de la carretera, sin perjuicio de la prevalencia de las zonas de protección de las carreteras a las que sirven. 5. Las licencias de uso y transformación del suelo que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia esta ley. Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones administrativas y licencias que hayan sido otorgadas contraviniendo los preceptos de la presente ley.

**Artículo 29. Zona de dominio público.**

1. Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.

2. La arista exterior de la explanación es la definida por la intersección del talud del desmonte o del terraplén o, en su caso, de los muros de contención o de sostenimiento, con el terreno natural. En el caso de existir cunetas exteriores a los bordes de dichos taludes o muros, o en terrenos llanos, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde de la cuneta más alejado de la carretera. En el caso de tramos urbanos y travesías en los que exista encintado de bordillos separando la plataforma de los acerados, zonas ajardinadas o medianas, la arista exterior de la explanación coincidirá con la arista del bordillo más cercana a la vía más exterior de la Red de Carreteras del Estado.

3. En los casos especiales de túneles, puentes, viaductos y otras estructuras, cimentaciones, anclajes, estabilizaciones de taludes, elementos de drenaje u obras similares, se podrá establecer otra delimitación de la arista exterior de la explanación de forma justificada, en cuyo caso ésta se ha de incluir expresamente en el estudio de carreteras que habrá de ser objeto de información pública; en su defecto, dicha arista exterior de la explanación será la línea de proyección vertical del borde de la obra sobre el terreno natural. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los apoyos de los puentes y viaductos y la totalidad de sus cimentaciones, y además la franja de terreno que sea preciso excavar a su alrededor para su construcción con una anchura de 1 metro como mínimo, salvo excepciones debidamente justificadas.

4. Sólo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos en la zona de dominio público cuando la restación de un servicio público de interés general así lo exija, por encontrarse así establecido por una disposición legal o, en general, cuando se justifique debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados. En todos los casos será precisa la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

5. El uso especial del dominio público establecido en el apartado anterior o la ocupación del mismo comportarán la obligación, por el beneficiario de la correspondiente autorización de uso u ocupación, del abono de un canon. Constituye el hecho imponible de dicho canon la ocupación de terrenos o utilización de bienes de dominio público que se haga en virtud de autorizaciones reguladas en esta ley y de concesiones de áreas de servicio en las carreteras estatales. Serán sujetos pasivos del canon los titulares de las autorizaciones y los concesionarios de áreas de servicio. En el caso de autorizaciones de ocupación o aprovechamiento especial el dominio público, la base de fijación de la cuantía del gravamen será el valor de los terrenos ocupados, habida cuenta del valor de adquisición de los mismos por el Estado y el de los predios contiguos. El tipo de gravamen anual será del 5 por 100 sobre el valor de la base indicada.

El canon podrá ser revisado proporcionalmente a las variaciones que experimente el valor de la base utilizada para fijarlo, si bien estas revisiones sólo podrán realizarse al término de los periodos que para el caso se expresen en las condiciones de la autorización o concesión. En el caso de concesiones de áreas de servicio la cuantía del canon será la establecida en el artículo 26.4.

6. La explotación por terceros de obras, instalaciones o servicios públicos relativos a carreteras estatales, que supongan el abono de contraprestaciones económicas por parte de los usuarios e los mismos, llevará aparejada la obligación de satisfacer a la administración un canon. Será sujeto pasivo de dicho canon la persona física o jurídica que tenga la titularidad de dicha explotación en virtud de la correspondiente autorización o concesión. El hecho imponible será la ocupación y aprovechamiento especial de bienes de dominio público objeto de explotación por el sujeto pasivo, la base de fijación de la cuantía del gravamen será el valor de los terrenos ocupados y de los bienes, inmuebles e instalaciones de titularidad pública objeto de explotación, con un tipo de gravamen del 5 por 100 sobre el valor de la base indicada, con devengo anual y posibilidad de revisión en su cuantía proporcional a las variaciones que experimente el valor de la base utilizada para fijarlo, si bien estas revisiones sólo podrán realizarse al término de los periodos que para el caso se expresen en las condiciones de la autorización o concesión. Estarán exentos el abono del canon por ocupación del dominio público viario la Administración General del Estado y organismos autónomos dependientes de la misma que no sean de carácter mercantil o industrial. Cuando por dichos organismos se ceda el uso a terceros de la instalación ocupante del citado dominio público, lo cual requerirá en todo caso previa autorización del gestor del mismo, los cesionarios vendrán obligados al abono del correspondiente canon. Asimismo, el Ministerio de Fomento quedará exento del pago de canon por ocupación de dominio público a otros departamentos ministeriales de la Administración General del Estado y a sus organismos autónomos dependientes que no sean de carácter mercantil o industrial.

7. La ocupación del dominio público, en el supuesto previsto en este artículo, no implicará la cesión de éste, ni su utilización significará la cesión de las facultades demaniales de la Administración General del Estado, ni la asunción por ésta de responsabilidades de ningún tipo respecto al titular del derecho a la ocupación o a terceros. El mencionado titular será responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionar las obras y actividades al dominio público y al privado, salvo en el caso en que aquéllos tengan su origen en alguna cláusula impuesta por la administración al titular y que sea de ineludible cumplimiento por éste. El Ministerio de Fomento conservará en todo momento las facultades de tutela y policía sobre el dominio público afectado, quedando obligado el titular de la ocupación o actividad a informar a aquélla de las incidencias que se produzcan en relación con dichos bienes y a cumplir las instrucciones que se le dicten al respecto.

8. Al finalizar la construcción de nuevas carreteras o actuaciones en las mismas se procederá por el Ministerio de Fomento, o sociedad concesionaria en su caso, a delimitar los terrenos de titularidad pública mediante su amojonamiento. Las características específicas de esta actuación se definirán por el Ministerio de Fomento.

9. Los bienes y derechos reales de titularidad pública afectos al servicio público viario, obtenidos mediante expropiación, cesión o permuta, serán inscritos en el Registro de la Propiedad. La inscripción por la Administración General del Estado de los citados bienes y derechos será gratuita.

10. En el caso de actuaciones promovidas por terceros y debidamente autorizadas, que pasen a formar parte del dominio público viario estatal, la inscripción citada será a cargo del promotor sin que proceda ninguna exención arancelaria.

11. En toda información registral que se aporte en relación con fincas colindantes con el dominio público viario estatal, así como en las notas de calificación o despacho referidas a las mismas, se pondrá de manifiesto dicha circunstancia, como información territorial asociada y con efectos meramente informativos, para que pueda conocerse que dicha colindancia impone limitaciones a las facultades inherentes al derecho de propiedad.

#### **Artículo 30. Obligación de deslinde y facultad de investigación.**

1. El deslinde del dominio público viario corresponde al Ministerio de Fomento según el procedimiento que reglamentariamente se determine.

2. El deslinde se incoará de oficio o a petición de cualquier interesado, en cuyo caso, los gastos que se deriven de la tramitación del procedimiento y de las operaciones que sobre el terreno hayan de efectuarse correrán a cargo del solicitante. El deslinde deberá contar con la aprobación del Ministerio de Fomento.



3. La incoación del expediente de deslinde facultará al Ministerio de Fomento para realizar o autorizar, incluso en terreno privado, previa comunicación al propietario, los trabajos necesarios de corta duración para la toma de datos y fijación de puntos, sin perjuicio de las indemnizaciones a que pudiera dar lugar por los daños y perjuicios causados y a resultados del deslinde que finalmente se apruebe.
4. El deslinde aprobado y reflejado en acta declara la posesión y la titularidad dominical a favor de la Administración General del Estado. Su concreción física se realizará mediante el amojonamiento. El deslinde aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad tendrá preferencia frente a otras inscripciones que puedan incidir sobre el mismo ámbito físico a que se refiere el deslinde, en función de la naturaleza demanial de los bienes deslindados.
5. El Ministerio de Fomento podrá investigar la situación de los bienes y derechos que se presuman pertenecientes al dominio público viario, a cuyo efecto podrá recabar todos los datos e informes que considere necesarios y promover la práctica del correspondiente deslinde o la práctica del resto de actuaciones que procedan en defensa del dominio público.
6. La resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, las situaciones jurídicas registrales contradictorias con dicho deslinde. Dicha resolución será título suficiente, asimismo, para que la administración proceda a la inmatriculación de los bienes de dominio público cuando lo estime conveniente. Asimismo tendrá la facultad de iniciar de oficio el expediente de recuperación posesoria, de oficio y en cualquier tiempo, sobre dichos bienes y derechos, según el procedimiento que se establezca reglamentariamente.
7. Cuando se trate de inmatricular por terceros en el Registro de la Propiedad bienes inmuebles situados en la zona de servidumbre, en la descripción de aquéllos se precisará si lindan o no con el dominio público viario. En caso afirmativo no podrá practicarse la inmatriculación si no se acompaña al título la certificación de la Administración General del Estado, en la que se acredite que no se invade el dominio público.
8. Los terrenos patrimoniales de titularidad de la Administración General del Estado colindantes con el dominio público viario, o emplazados en sus zonas de servidumbre o afección, que resulten necesarios para la protección o utilización de dicho dominio, serán afectados, mediante el correspondiente acto administrativo al uso propio del mismo, en la forma prevista en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. No se podrá proceder a su enajenación sin previa declaración de no necesidad a los mencionados efectos, la cual se solicitará por la Dirección General de Patrimonio del Estado al Ministerio de Fomento. Transcurrido el plazo de un mes desde que se efectuase dicha solicitud sin que el Ministerio de Fomento haya informado, se entenderá que dicho informe es a todos los efectos favorable. Cumplido dicho trámite no será de aplicación a estos terrenos lo previsto en el apartado siguiente.
9. El Ministerio de Fomento tendrá derecho de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas intervivos de los bienes colindantes con el dominio público viario, a cuyo efecto deberá ser notificada por escrito por los cedentes, o en su defecto por el notario que intervenga en la transmisión. El derecho de tanteo podrá ejercerse en el plazo de tres meses y el de retracto en el de un año, ambos a contar desde la correspondiente notificación, que comprenderá las condiciones esenciales de la transmisión.

**Artículo 31. Zona de servidumbre.**

1. La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.
2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.
3. El Ministerio de Fomento podrá utilizar o autorizar a terceros la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.
4. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

**Artículo 32. Zona de afección.**

1. La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas. En el caso especial de túneles y sus elementos auxiliares, constituirán zona de afección los terrenos situados entre las proyecciones verticales de los hastiales exteriores de los mismos y además dos

franjas de terreno adicionales de 50 metros de anchura, una a cada lado de dichas proyecciones, medidas horizontal y perpendicularmente al eje de los túneles o elementos auxiliares, salvo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 31.3 se derivara un grado de protección diferente.

2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes. La solicitud de autorizaciones podrá efectuarse, en todo caso, por los medios telemáticos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo y sus normas de desarrollo.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

4. La denegación de la autorización en la parte de la zona de afección que sea exterior a la línea límite de edificación definida en el artículo 33.1, sólo podrá fundamentarse en razones de seguridad viaria, o en la adecuada explotación de la vía, o en las previsiones de los planes, estudios o proyectos de construcción, conservación, ampliación o variación de carreteras del Estado en un futuro no superior a diez años, contados a partir de la fecha de la autorización u orden para realizar el correspondiente estudio.

### **Artículo 33. Zona de limitación a la edificabilidad.**

1. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general. La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes. Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

2. A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.

3. El Ministerio de Fomento, previo informe no vinculante de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas a emitir en un plazo no superior a dos meses, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o tramos perfectamente delimitados.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación, cualquiera que sea su clasificación, que se construyan con el objeto de evitar el paso por poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 50 metros, medidos horizontal y perpendicularmente al eje, a partir de la arista exterior de la calzada, en toda la longitud de la variante.

5. Las modificaciones en la línea límite de edificación que se deriven de la puesta en servicio de nuevas actuaciones en carreteras del Ministerio de Fomento conferirán derecho a indemnización a favor de los titulares de derechos reales sobre los terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad así como en los afectados por las restricciones en las zonas de servidumbre acústica que acrediten el menoscabo de sus derechos y no pudieran ejercerlos en otras ubicaciones. También serán indemnizables los perjuicios causados en este sentido por actuaciones debidamente autorizadas de terceros, públicos o privados, incluso aunque estas actuaciones o algunos de sus elementos pudieran ser finalmente de uso o titularidad públicos; conferirán derecho a indemnización a favor de quien acredite el menoscabo de derechos reconocidos y que no pudiera ejercerlos en otras ubicaciones, la cual será satisfecha por quien promueva la actuación. Será indemnizable la depreciación originada en las fincas contiguas a carreteras que se construyan o actuaciones que se lleven a cabo en las mismas a partir de la entrada en vigor de la presente ley, como consecuencia del menoscabo en el estatuto jurídico de la propiedad, incluida la pérdida de edificabilidad que tuvieran reconocida las fincas sitas en las zonas de protección de dichas carreteras y no pudiera ejercerse en otras ubicaciones.

6. Donde, por ser muy grande la proyección horizontal de la explanación, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre, la línea límite de edificación se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre.



Donde distintas líneas límite de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde las intersecciones, nudos viarios, cambios de sentido, vías de giro y ramales, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento interviniente.

7. La clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad no podrán ser modificadas en ningún caso si ello estuviere en contradicción con lo establecido en esta ley.

**Artículo 34. Facultad de expropiación.**

1. La expropiación de terrenos para la ejecución de los proyectos de carreteras comprenderá siempre a los que conformarán la zona de dominio público. Si la obra implicara un cambio de clasificación sobre la carretera objeto de actuación, se incluirá la ampliación de la zona de dominio público ya existente para adaptarla a su nueva configuración cuando fuere necesario. No obstante, en supuestos excepcionales, cuando la expropiación de esta zona afecte a construcciones o instalaciones, se podrá por causas justificadas posponer la misma siempre que su estado de mantenimiento o uso no interfieran físicamente con las obras proyectadas ni perjudiquen a la adecuada explotación ni a la seguridad viaria de la carretera.

2. En las zonas de servidumbre y en la comprendida hasta la línea límite de edificación, el Ministerio de Fomento podrá proceder a la expropiación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 12, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación, siempre que exista previamente un proyecto de trazado, básico o de construcción definitivamente aprobado, para la reparación, ampliación, conservación de la carretera, o para la mejora de la explotación o de la seguridad viaria, que la hiciera necesaria.

**6.- CUMPLIMIENTO DEL REAL DECRETO 1812/1994, DE 2 DE SEPTIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO GENERAL DE CARRETERAS.**

**Artículo 84.2.**

Los ramales de enlaces y las vías de giro de intersecciones tendrán la consideración de carreteras convencionales.

**Artículo 89. Carteles informativos.**

1. A los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, no se consideran publicidad los carteles informativos autorizados por el Ministerio de Fomento (artículo 24.2).

2. Son carteles informativos:

a. Las señales de servicio.

b. Los carteles que indiquen lugares de interés cultural, turístico, poblaciones, urbanizaciones y centros importantes de atracción con acceso directo e inmediato desde la carretera.

c. Los que se refieran a actividades y obras que afecten a la carretera.

d. Los rótulos de los establecimientos mercantiles o industriales que sean indicativos de su actividad, en las condiciones fijadas en el artículo siguiente.

e. Los que se refieran a los carburantes disponibles, marca y precios de los mismos en la estación de servicio más próxima.

1. En los casos a), b), c) y e) del apartado anterior, la forma, colores y dimensiones de los carteles informativos se determinarán por el Ministerio de Fomento, así como, en particular, la distancia a que se deban colocar los carteles del párrafo e), medida desde el acceso a la estación de servicio.

2. Los carteles informativos podrán ser colocados por los interesados, previa autorización de la Dirección General de Carreteras, corriendo a cargo de aquéllos su mantenimiento y conservación. La autorización podrá ser revocada sin derecho a indemnización, previa audiencia del interesado, en caso de mala conservación, cese de la actividad objeto de la información, por razones de seguridad de la circulación, o por perjudicar el servicio público que presta la carretera.

3. En los casos de revocación contemplados en el apartado anterior, la Dirección General de Carreteras comunicará al interesado la resolución motivada, dándole un plazo para que retire el cartel objeto de revocación, así como sus soportes y cimientos. Transcurrido dicho plazo sin que el interesado haya procedido a la retirada, la Dirección General de Carreteras la llevará a cabo, estando el titular obligado al pago de los costes de la operación.

4. Será necesaria la colocación de carteles informativos de los carburantes- petrolíferos, precio y marca de los mismos, ofrecidos en la instalación de venta al público más próxima. La ubicación de dichos, carteles se efectuará dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre de la carretera, debiendo ser autorizada por la Dirección General de Carreteras. Será responsabilidad del titular de la autorización la veracidad de la información contenida en el cartel, así como su instalación, conservación y mantenimiento, operaciones que, en todo caso se harán sin riesgo alguno para la seguridad vial.

**Artículo 90. Rótulos y anuncios.**

1. Los rótulos de establecimientos mercantiles o industriales tendrán la consideración de carteles informativos si están situados sobre los inmuebles en que aquéllos tengan su sede o en su inmediata

proximidad, y no podrán incluir comunicación adicional alguna tendente a promover la contratación de bienes o servicios.

**2.** Los rótulos y anuncios deberán ser autorizados por la Dirección General de Carreteras. En ningún caso se autorizarán:

a. Los rótulos cuya segunda mayor dimensión sea superior al 10% de su distancia a la arista exterior de la calzada.

b. Los rótulos que, por sus características o luminosidad, vistos desde cualquier punto de la plataforma de la carretera, puedan producir deslumbramientos, confusión o distracción a los usuarios de ésta, o sean incompatibles con la seguridad de la circulación vial.

**3.** No se considerarán publicidad los rótulos o dibujos que figuren sobre los vehículos automóviles, y se refieran exclusivamente al propietario del mismo o a la carga que transporte. No se podrán utilizar sustancias reflectantes, colores o composiciones que puedan inducir a confusión con señales de circulación u obstaculizar el tráfico rodado.

Se prohíbe expresamente la colocación de publicidad visible desde la zona de dominio público.

## **7.- CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA ACÚSTICA.**

### **Marco Normativo**

-Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2003

-Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido

-Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido

-Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

-Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía.

-Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica 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.

### **Antecedentes:**

El Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía, que, además de incorporar al ordenamiento jurídico de Andalucía las Directivas aprobadas en materia de contaminación acústica por la Unión Europea, supuso la unificación en una sola disposición reglamentaria de toda la, hasta entonces un tanto dispersa, regulación existente en esta materia. La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental constituye el actual marco legal de referencia para el desarrollo de la calidad ambiental en la Comunidad Autónoma de Andalucía. En materia de contaminación acústica, esta Ley establece una regulación que, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, incluye una nueva definición de áreas de sensibilidad acústica, establece el fundamento legal para la elaboración de mapas de ruido y planes de acción, incorpora la posibilidad de declarar servidumbres acústicas y establece el régimen aplicable en aquellas áreas de sensibilidad acústica en las que no se cumplan los objetivos de calidad exigidos. Por ello, y una vez cumplidos los objetivos para los que se aprobó el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, es necesaria la aprobación de un nuevo Reglamento de Protección Acústica en Andalucía que desarrolle los preceptos establecidos por la Ley 7/2007, de 9 de julio, y que incorpore, asimismo, las novedades introducidas por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre y por el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, de carácter básico.

### **Áreas de sensibilidad**

El art.5 del R.D 1367/2007 establece una zonificación acústica; en función de los usos característicos del suelo.

Las áreas acústicas se clasificarán, en atención al uso predominante del suelo, en los tipos que determinen las comunidades autónomas, las cuales habrán de prever, al menos, los siguientes:

- a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
- d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
- e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
- f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
- g) Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

### **Artículo 8**



b) La zona de servidumbre acústica comprenderá el territorio incluido en el entorno de la infraestructura delimitado por la curva de nivel del índice acústico que, representando el nivel sonoro generado por esta, esté mas alejada de la infraestructura, correspondiente al valor limite del área acústica del tipo a), **sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial**, que figura en la tabla A1, del anexo III.

**Tabla A1. Valores límite de inmisión de ruido aplicables a nuevas infraestructuras viarias, ferroviarias y aeroportuarias**

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	55	55	45
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	60	60	50
d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c.	65	65	55
c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	68	68	58
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	70	70	60

**Artículo 7. Clasificación de las áreas de sensibilidad acústica (DECRETO 6/2012)**

Según el artículo 70 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, los Ayuntamientos deberán contemplar, al menos, las áreas de sensibilidad acústica clasificadas de acuerdo con la siguiente tipología:

- Tipo a. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- Tipo b. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- Tipo c. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
- Tipo d. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c.
- Tipo e. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requieran de especial protección contra la contaminación acústica. Página núm. 12 BOJA núm. 24 Sevilla, 6 de febrero 2012
- Tipo f. Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.
- Tipo g. Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

**Tabla II**

**Objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables a las nuevas áreas urbanizadas (en dBA)**

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	60	60	50
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60
c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	68	68	58
d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c.	65	65	60
e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica	55	55	45
f Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
g Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

Tabla VII

Valores límite de inmisión de ruido aplicables a actividades y a infraestructuras portuarias de competencia autonómica o local (en dBA)

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		$L_{\text{ed}}$	$L_{\text{re}}$	$L_{\text{rn}}$
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	55	55	45
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	65	65	55
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	63	63	53
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c	60	60	50
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica	50	50	40

Tabla VIII

Valores límites de inmisión de ruido aplicables a nuevas infraestructuras de competencia autonómica o local (en dBA)

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		$L_{\text{ed}}$	$L_{\text{re}}$	$L_{\text{rn}}$
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	60	60	50
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	68	68	58
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c	65	65	55
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica	55	55	45

#### **Delimitación Zonas de Servidumbre**

En tanto no se aprueben las servidumbres acústicas, por parte de la Administración Estatal, se pueden considerar como zonas de servidumbre, el territorio o curva isófona donde se midan los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las áreas acústicas correspondientes; en zonas residenciales habría que delimitar las isófonas más alejadas:

LD 65, LE 65, LN 60

En nuestro caso al tratarse de un sector de **uso industrial (zona tipo b)**, por lo que al tratarse de un sector de uso industrial, no sería necesario delimitar una zona de servidumbre.

En el artículo 20 de la Ley 37/2003, de Ruido, se recoge la limitación para el otorgamiento de licencias de usos distintos del industrial:

**“Artículo 20. Edificaciones.**

*1. No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables.*



2. Los ayuntamientos, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrán conceder licencias de construcción de las edificaciones aludidas en el apartado anterior aun cuando se incumplan los objetivos de calidad acústica en él mencionados, siempre que se satisfagan los objetivos establecidos para el espacio interior. “

El planeamiento de desarrollo del Sector SUE EN I1, establece la línea de edificación a 50 mts de la calzada de la autovía A-7. Dado el uso del suelo previsto y los objetivos de calidad e inmisión acústica referidos en los epígrafes anteriores, queda suficientemente garantizado que no se producirán afecciones acústicas al territorio en desarrollo. En cualquier caso, se recoge la obligación de realizar un Estudio Acústico redactado por técnico competente, que valore los objetivos de calidad acústica requeridos por la normativa, y en su caso incluir las medidas de protección acústica que fuesen necesarias en el proyecto de edificación al solicitar la licencia de obras, para el cumplimiento de los mismos.

En base a todo lo anteriormente expuesto, para las nuevas construcciones próximas a la autovía E-15 A-7, será necesario que, con carácter previo al otorgamiento de la Licencias de Edificación, se lleven a cabo los Estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, todo ello de acuerdo con lo establecido en el R.D 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el R.D 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

**Normativa de aplicación:**

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994 de 2 de Septiembre), vigente en lo que no se oponga a la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- Orden Ministerial de 16 de febrero de 2016 de aprobación de la Norma 3.1. IC de Trazado, de la Instrucción de Carreteras.
- Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio, en lo que no contradiga a la Norma 3.1. IC de Trazado, de la Instrucción de Carreteras.
- Orden Circular 32/2012 Guía de nudos viarios, en lo que no contradiga a la Norma 3.1. IC de Trazado, de la Instrucción de Carreteras.
- Orden FOM 2873/2007, de 24 de Septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes en las carreteras del Estado.
- Orden FOM 1644/2012, de 23 de Julio, sobre delegación de competencias en el Ministerio de Fomento.
- Cualquier norma del Ministerio de Fomento que le sea de aplicación.

**Otras consideraciones:**

Se exceptúan de la exigencia de licencia municipal las obras y servicios de construcción, reparación, conservación o explotación del dominio público viario, incluyendo todas las actuaciones necesarias para su concepción y realización, las cuales no están sometidas, por constituir obras públicas de interés general, a los actos de control preventivo municipal a los que se refiere el artículo 81.1.b) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local, ni por consiguiente al abono de ningún tipo de tasas por licencia de obras, actividades o similares, en aplicación del artículo 18 de la Ley 35/2015, de 29 de Septiembre, de Carreteras.

**8.- NORMAS DE URBANIZACION**

**Proyectos de Urbanización.(art. 98 L.O.U.A)**

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y definirán los contenidos técnicos de las obras de viabilidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines descritos en el artículo 113.1 de esta Ley y otras previstas por los instrumentos de planeamiento. Toda obra de urbanización requerirá la elaboración del proyecto correspondiente y su aprobación administrativa.

2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. La documentación de los proyectos de urbanización integrará una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras; planos que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos de las obras; mediciones; cuadros de precios; presupuesto, y pliego de condiciones de las obras y servicios.

4. En suelo urbano consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

#### **8.1. INFRAESTRUCTURA DE CONEXIÓN A LA RED GENERAL DE CARRETERAS**

Según recomendaciones del Ministerio de Fomento, se ejecutará una rotonda ubicada en la vía de servicio, según *Plano nº 1.4 Líneas de Afeción*, cuyas dimensiones y geometría, han sido proporcionadas por la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento, en Almería.

En el desarrollo de los accesos deberá ser conforme con la O.M de 16 de diciembre de 1.997 de Accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio.

Así también habrá que considerar los aspectos de vallas publicitarias y otros que vienen contemplados en el Reglamento General de Carreteras de 1994.

Se realizará proyecto de construcción, que será redactado por técnico competente, para la solicitud de la preceptiva autorización administrativa para la ejecución de las obras.

#### **8.2. RED VIARIA**

La documentación gráfica del Proyecto del Plan Parcial de Ordenación determina las alineaciones, rasantes y replanteo de toda la red viaria, rodada y peatonal, e incluye las secciones tipo a considerar por el Proyecto de Urbanización. Los esquemas de circulación, aparcamientos en superficie y las zonas verdes de protección vial también figuran en los planos del Plan Parcial.

Las Ordenanzas contienen las oportunas previsiones de aparcamiento privado en función del uso de cada parcela, en el interior de las mismas.

##### **8.2.1. Condiciones Generales de la Red Viaria.**

###### **8.2.1.1. Calzadas.**

La pavimentación de calzada será realizada sobre base y subbase mediante hormigón asfáltico en caliente, dependiendo las dimensiones y espesores de las determinaciones de este Plan Parcial y del carácter y tipología del Tráfico. Todas estas dimensiones serán decididas en el Proyecto de Urbanización, debiendo cumplir con la Instrucción de Carreteras del MOPU, y con el PG4 del MOPT. En las calzadas para tráfico rodado se ha adoptado una pendiente longitudinal máxima que no excede del 4.2% y una pendiente mínima del 0.5%; las pendientes transversales para desagües de las aguas pluviales se han considerado con un mínimo del 2% en viales y con un mínimo del 1% en las áreas exteriores de aparcamiento.

###### **8.2.1.2. Aceras.**

Todos los bordillos serán de hormigón en masa prefabricados acabado bicapa. El pavimento de las aceras será con baldosa hidráulica antideslizante.

En el Proyecto de Urbanización se justificaran las soluciones de detalle que supriman barreras arquitectónicas para minusválidos, definidas dichas soluciones en el presente Plan Parcial.

Las aceras podrán estar al nivel de la calle, solucionando la evacuación de aguas pluviales, por la propia pendiente de los elementos de dicha calle, aceras y calzada.

##### **8.2.2. Condiciones Técnicas.**

###### **8.2.2.1. Pavimentación.**

Para calcular la pavimentación de calzada en las calles, se tendrá en cuenta el material a emplear, y el carácter y densidad de tráfico de las mismas. Las secciones recomendadas serán detalladas en el Proyecto de Urbanización. Los pavimentos de zonas destinadas a peatones, accesos de vehículos a parcelas y los viales de tráfico compartido, serán en general duros y antideslizantes. En los pasos de peatones, se salvara el desnivel entre calzada y acera, rebajando la acera al nivel de la calzada y dando a la acera la forma de badén, quedando un escalón de 2 cm como máximo. Dicho badén será de ancho igual al paso de peatones, y como mínimo 2 m. A cada costado del indicado badén se colocara una franja de baldosas especiales de un ancho total de 1m. y de longitud total del ancho de acera para que los minusválidos invidentes noten por el tacto que se encuentran en un paso especial exterior del badén. Igualmente se colocaran estas baldosas en los accesos, escaleras o rampas, en las paradas de autobuses, en los cruces de calles, etc.

Todos los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio, circulación, rodada y peatonal, estancia de vehículos o personas, uso compartido, etc. En todo caso se ha de procurar diferenciar las vías más importantes mediante la utilización de materiales y colores en todos los viales, así como un tratamiento mediante plantas.

Todas las tapas de arquetas de registro, pozos, y registros en general se orientaran y diseccionarán teniendo en cuenta las juntas del pavimento, debiendo ser nivelado su plano superior de tal forma que no dificulten la circulación de los vehículos de mano ni de las personas, ni modifiquen el perfil transversal o longitudinal de las aceras.

###### **8.2.2.2. Señalización.**

Las señales de tráfico, semáforos, báculos de iluminación, señalización de vías rodadas, etc, se situaran en la parte exterior de las aceras. En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de la intersección común a todas las aceras no se colocara ningún elemento vertical a fin de evitar obstáculos al tránsito peatonal. Se evitara las señales verticales en los pasos peatonales para facilitar su uso por los minusválidos invidentes. Cuando los viales peatonales sean protegidos y separados de los rodados



mediante hitos o mojones, estos se situaran entre si separados como mínimo 1 m. para permitir el paso de minusválidos.

### **8.3. SANEAMIENTO Y PLUVIALES**

#### **8.3.1. Condiciones Generales.**

De acuerdo con las previsiones del Plan Parcial, el sistema adoptado para evacuación de las aguas residuales y pluviales será mediante red separativa. No se autorizan fosas sépticas individuales ni otros sistemas como pozos o zanjas filtrantes o el vertido simple al terreno, excepto la evacuación de pluviales e imbornales de sótanos, cuando estos estén por debajo de la cota de alcantarillado.

Las conducciones en todos los casos serán subterráneas y seguirán el trazado viario o discurrirán por los espacios libres de uso público que señalan las determinaciones del Plan Parcial.

En la documentación gráfica figuran los esquemas generales del trazado de las redes de evacuación. Para el diseño de la red de saneamiento, hemos partido de las preexistencias, que se concretan en:

#### **8.3.2. Red de evacuación de aguas residuales.**

Todas las redes de evacuación de aguas residuales serán realizadas con tubos de PVC, de directriz circular, normalizados y estandarizados con diámetro interior mínimo 315 mm. Serán recibidas sobre lecho de hormigón en masa previa excavación en zanja, selladas sus juntas y relleno de las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 mm, debiendo ser compactadas por tongadas de espesor máximo 0,30 m y suficientemente. El trazado general de la red será el que se detalla en la documentación gráfica del Plan Parcial.

Para el estudio del dimensionamiento de las redes se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- Se adopta como caudal de cálculo el caudal punta (2,4 veces el caudal medio), correspondiente a la población de saturación del sector y para la dotación del año horizonte de cálculo. Asimismo se preverá una admisión uniforme a lo largo de la red. La pendiente de cada tramo se mantendrá de tal forma que la velocidad de circulación del líquido se establezca entre 0,5 (min.) y 1,4 (max.) m/seg.
- En las canalizaciones de directriz circular no se sobrepasara 0,80 m de diámetro.
- Los conductos se situaran a una profundidad tal que se asegure el drenaje de las edificaciones futuras y que impida todo riesgo de contaminación de las aguas potables, y en ningún caso estarán a menos de 1,20 m. de la tubería de abastecimiento de agua.
- Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables, a una distancia de 50 m. máximo y siempre como norma general en los puntos singulares, como cambio de dirección, cambio de pendientes, etc., así como en los puntos de vertido de acometidas.
- Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas. Toda conexión de acometida deberá contar con arqueta sifónica previa, y en su conjunto deberá ser realizada de acuerdo con la NTE-ISS.

#### **8.3.3. Red de evacuación de aguas pluviales.**

Las aguas pluviales serán conducidas a través de la superficie del sistema viario rodado y peatonal y del terreno en general a los imbornales conectados a la evacuación específica que se detalla en la documentación gráfica del Proyecto de Plan Parcial.

La evacuación de las aguas pluviales será efectuada mediante la red separativa que se describe. La sección mínima de la red de pluviales será de 0,315

La pendiente de cada tramo será tal que la velocidad de circulación del líquido no supere 3 m/sg. La admisión a la red deberá ser uniforme en toda su longitud. Para el estudio del dimensionamiento de la red de evacuación de aguas pluviales, se estudiará la cuenca vertiente que afecte a cada imbornal.

Deberán situarse sumideros o imbornales cada 50 m. de red, y con una superficie de recogida inferior a 800 m<sup>2</sup> de suelo. La citada red irá a un tercio de la calle y existirá un pozo de registro cada 50 m. máximo, el cual irá provisto de tapa con rejilla para que realice también la función de imbornal.

Evacuando al efluente natural encauzado que discurre por el Este de nuestro sector.

También se ha previsto bajo las recomendaciones del Ministerio de Fomento, una tubería de diámetro 600 en PVC, para la evacuación de una zona comprendida entre el Sur del acceso 559 y el Norte de nuestro sector que podría quedar anegada por el agua y que evacuaremos con esta red independiente a la ramblizo existente, tal y como se refleja en la documentación gráfica.

### **8.4 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE E HIDRANTES CONTRAINCENDIOS**

#### **8.4.1. Condiciones Generales.**

Se hará conexión a la red municipal en las condiciones técnicas que indique el Ayuntamiento y la empresa suministradora GALASA.

Debido a la necesidad de un desarrollo rápido y, por tanto, para evitar una paralización de la urbanización, según conversaciones mantenidas con la empresa GALASA y a fin de garantizar el suministro para el Polígono se ha proyectado en la parcela de Infraestructura un depósito semienterrado

de una capacidad suficiente para el abastecimiento del Polígono. El llenado de este depósito se realizara mediante una tubería de diámetro Ø:63 mm que acometerá a una línea existente del mismo diámetro que discurre en la parte norte del sector. Esta medida, en si garantiza el suministro del Sector, pero al mismo tiempo se ha previsto una futura conexión a nuestra red principal de 150 mm a la futura de red de abastecimiento que dará servicio a las diferentes urbanizaciones adyacentes, incluyendo a esta. Red que procederá del depósito de Santa María de Nieva y cuya red de Ø:160 mm discurre por el Camino de Cabecicos.

De este depósito se desarrollará una red que garantice el suministro a cada una de las parcelas y en la cuál se prevén incluso entronques en futuros desarrollos colindantes.

#### **8.4.2. Condiciones Particulares.**

El diseño y cálculo definitivo deberá quedar reflejado en detalle en el Proyecto de Urbanización, teniendo en cuenta para ello las siguientes condiciones:

- Para el dimensionamiento de la red habrá de preverse un consumo medio de 250 l/hab/d.
- El consumo máximo para cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,4.
- La presión mínima en el punto más desfavorable, deberá ser de 2 atmósferas.
- Los diámetros de las tuberías deberán ser calculados para una velocidad máxima de 1,2 m/seg.
- Todas las conducciones de agua potable estarán situadas en el plano superior de las de pluviales y saneamiento. Las distancias a otras redes y profundidades de implantación, figuran en la documentación gráfica del Plan Parcial.
- Las conducciones irán por la calzada, a 0,50 m. del bordillo.
- Debido al caso particular que nos ocupa, que es el uso exclusivamente industrial, el estudio se realizará sobre la cantidad aproximada de 500 habitantes.

Como medida contraincendios, de acuerdo con la Normativa Municipal, se ubicaran hidrantes de incendio diámetro. 100 mm. en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, a los que se suministra el caudal necesario desde la red de abastecimiento y cuya ubicación y dimensionamiento definitivo de ramales y acometidas, se efectuara en el Proyecto de Urbanización. La distancia entre dichos hidrantes, en las zonas de edificación, se ha fijado en 200 m. Las redes de abastecimiento de agua deberán emplear en su ejecución aquellos elementos que cuenten con Homologación de Organismo Competente, sello INCE o Documento de Idoneidad Técnica. Las acometidas a parcelas serán a costa de los particulares interesados, previa licencia de obras y según modelo a determinar en el Proyecto de Urbanización.

#### **8.4.3. Procedencias del caudal de agua**

El caudal de agua procede de la red municipal existente y que está mantenida y gestionada por GALASA, por lo que se garantiza en todo momento el caudal de suministro.

### **8.5. RED DE RIEGO**

Se ha previsto para las parcelas ELP la instalación de una red suficiente para el riego. El consumo previsto es de 1.31 l/seg. durante 10 horas al día, lo que equivale a 48 m<sup>3</sup>/día, quedando definida en la documentación gráfica del Plan Parcial, la totalidad del esquema de principio de la red. La red de riego proyectada es independiente de la red de agua y es resultante del proceso de depuración de la red de saneamiento, que será almacenada por su uso en un depósito de aproximadamente 100 m<sup>3</sup>. e impulsada con una bomba para llegar a cada uno de los espacios libres públicos, donde se proyectará una red por goteo para mayor aprovechamiento de los recursos hídricos. Todos los materiales y modelos serán los adoptados por el Ayuntamiento de Huércal-Overa, o en su caso, los que se definan en el Proyecto de Urbanización.

La distancia entre bocas de riego será justificada en el Proyecto de Urbanización y en todo caso serán proyectadas de acuerdo con las Normas Municipales, estimándose inicialmente una distancia media de 50 m.

### **8.6. REDES DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA**

#### **8.6.1. Condiciones Técnicas.**

Las condiciones del suministro eléctrico al sector fueron facilitadas por la compañía Endesa Distribución S.L.U en el año 2.005. Para el suministro a las instalaciones industriales existentes, se realizaron parte de las infraestructuras requeridas por la compañía, para dotar de suministro eléctrico a las instalaciones industriales existentes dentro del sector.

Las líneas de distribución en M.T. y B.T., con carácter general y salvo imposibilidad técnica y funcional, justificada adecuadamente en su caso, serán realizadas subterráneas bajo canalización y ubicadas bajo las aceras de las vías públicas. Los conductores que se utilicen, serán de cobre o aluminio, con aislamiento adecuado y protección contra la corrosión y del terreno, debiendo tener la suficiente resistencia mecánica para absorber los esfuerzos a que puedan estar sometidos. Las profundidades mínimas de cada red y sus distancias a las otras redes, se especifican en la documentación gráfica del Plan Parcial, a nivel de esquema.



El cálculo de las redes de distribución de energía eléctrica se hará de acuerdo con las características, usos, y grados de electrificación de los edificios y sistemas generales.

En el caso que nos ocupa, por ser un Plan Parcial de uso exclusivamente industrial, el cálculo de potencia se ha realizado aplicando el parámetro establecido por el nuevo Reglamento Electrotécnico, aprobado en el R.D. 842/2002 y según ITC-BT-10 en su apartado 4.2, se aplicará en concentraciones de industrias un mínimo de 50 W. por m<sup>2</sup>t.

Con los coeficientes de simultaneidad que marca el R.E.B.T. y los parámetros que para el cálculo del número de transformadores la compañía suministradora Sevillana Endesa aplique nos indicara el número total detransformadores.

La ubicación de los transformadores será la siguiente:

a.- Los de suministro de conjunto o zonas, estarán ubicados en los espacios públicos que se determinan en la documentación gráfica del Plan Parcial, protegidos mediante obra civil que será detallada en el Proyecto de Urbanización, y que en todo caso obedecerán a un criterio estético y funcional, de acuerdo con las determinaciones del presente proyecto.

b.- Los de suministro parcial e iniciativa privada serán ubicados donde proponga el Proyecto de Edificación, debiendo tener acceso directo desde un vial publico.

c.- En todos los casos, se permite la ubicación en espacios subterráneos para moderar de esta forma el resultado estético del Plan Parcial.

## **8.7.ALUMBRADO PUBLICO**

### **8.7.1.Red General de Alumbrado Público.**

La instalación general de la red de alumbrado público será subterránea. Las canalizaciones se dispondrán a una profundidad mínima de 0,60 m. medidos desde el nivel de acera. La sección mínima del conductor será de 6mm<sup>2</sup>. Las columnas y los brazos para soportes de las luminarias serán de materiales que resistan adecuadamente la acción de la intemperie. Los brazos se fijaran a paramentos de fachada o a las columnas con las debidas condiciones de seguridad que se justifiquen como necesarias. Los conductores que discurran por el interior de columnas y de brazos no tendrán empalmes. En la conexión de las luminarias, columna o brazo a la red se emplearan secciones mínimas de 1,5mm<sup>2</sup> en el caso de conductores subterráneos. Todo el conjunto de luminarias y farolas ira protegido con la correspondiente puesta a tierra con pica y cable de cobre desnudo. Se han dispuesto la red de alumbrado publico para viales, con su cuadro de mando (CM) correspondiente.

En relación con la iluminación a instalar, que ésta no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado, al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, serán ejecutados con cargo al promotor del sector, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dicho promotor.

La conservación y mantenimiento de las instalaciones de alumbrado público del sector, incluyendo la glorieta de acceso al mismo, serán realizados por los servicios municipales del Excmo. Ayuntamiento de Huércal-Overa, una vez que la urbanización sea entregada a este, según lo establecido en el art.154 de la LOUA.

### **8.7.2 Sistemas de Iluminación.**

Todos los viales rodados y peatonales contarán con el adecuado sistema de iluminación.

### **8.7.3. Normativa de Aplicación.**

Deberá cumplirse la reglamentación siguiente:

a.- Instrucción para el alumbrado urbano del MOPU, Norma MV 1965

b.- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión del Ministerio de Industria.

c.- Normativa del Término Municipal de Huércal-Overa. La disposición de las luminarias y su implantación para el alumbrado de los viales estará de acuerdo con los detalles que para curvas, intersecciones, cruces y desvíos se detallan en la documentación gráfica de este Plan Parcial.

## **8.8.TELECOMUNICACIONES**

### **8.8.1.Condiciones Generales.**

Se ha diseñado el esquema de red de acuerdo con las indicaciones que se nos ha facilitado desde la Compañía Telefónica en su asesoramiento 2003-51.La red se ha proyectado para dar servicio a cada una de las parcelas industriales conexionada a través de arquetas H y M., completándose con los correspondientes Pedestales para Armario de Distribución.

Se ha previsto, de acuerdo con la demanda parcial de los distintos sectores o zonas previstos en la zonificación, el suficiente numero de líneas telefónicas para completar dicha infraestructura, cuyo detalle será desarrollado en el Proyecto de Urbanización.

### **8.8.2 Condiciones Técnicas.**

A los efectos de cálculo y en relación con el número de líneas telefónicas a considerar, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

a. Zonas Industriales

b.- Zonas Residenciales Compatibles: viviendas menores de 80 m<sup>2</sup>. 0,7 líneas/viviendas; viviendas entre 80 y 150 m<sup>2</sup>. 0,8 líneas/viviendas; viviendas de 150 m<sup>2</sup> o mas 0,9 líneas/viviendas

c.- Zonas Hoteleras equip. con CPA 0,1 líneas/cama

d.- Zonas Comerciales y Oficinas: Pequeño Comercio 1,1 líneas/local Gran Comercio 10 a 30 líneas/local Zonas Oficinas 0,02 líneas/m<sup>2</sup>

e.- Cabinas publicas 8 ud. (8 líneas)

Para el buen trazado de la red se cumplirán las siguientes condiciones: a.- Llegada a abonados o acometida de manzana por el camino mas corto.

b.- Perfil longitudinal de canalizaciones sin estrangulamiento y con curvas de radio mayor de 30 m.

c.- No emplear curvas y contracurvas seguidas.

### **8.8.3. Normativa de Aplicación**

Toda la instalación y red de telefonía se ajustara a las Normas Técnicas de la CTNE.

### **8.9.EVACUACION DE RESIDUOS SÓLIDOS**

Cualquier residuo tóxico y peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo del planeamiento o durante el periodo de explotación, deberá gestionarse de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, citándose entre otras las disposiciones siguientes:

- Ley 10/1998, de 21 de Abril, de Residuos.

- Decreto 283/1995, de 21 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la C.A.A.

- Orden de 28 de Febrero de 1989, por la que se regula la gestión de aceites usados.

- Ley 7/2007, Gestión Integrada de la Calidad Ambiental

Durante la fase de explotación, se realizará una buena gestión de la RSU o asimilables a urbanos que se generen, controlando el uso correcto de los contenedores donde se depositan y almacenan, hasta su retirada.

Según lo indicado en el artículo 103.2 y 103.3 de la Ley GICA, se realiza una reserva de espacio para la ubicación de un punto limpio para la recogida selectiva de los residuos regenerados. Esta reserva se realiza en la parcela denominada "INF-1" de 2.112 m<sup>2</sup> de superficie.

En aplicación del artículo 18 Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 283/95, de 21 de Noviembre, el Ayuntamiento deberá elaborar una Ordenanza de Residuos, cuyo contenido mínimo obligatorio será el establecido en el artículo 19 del citado Reglamento, con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal, debiendo solicitar consulta a la Consejería de Medio Ambiente.

Las instalaciones de gestión de los desechos y residuos sólidos urbanos de titularidad pública o mixta, requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente, previo cumplimiento del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental previsto en la Ley 7/94 de Protección Ambiental (Art. 27 del Reglamento de *Residuos*)

### **8.10. ESPACIOS LIBRES Y JARDINES PÚBLICOS**

#### **8.10.1.- Condiciones Generales.**

Será objeto de Proyecto específico el estudio de la jardinería, para lo que se incluirá en este el diseño de las áreas, espacios y jardines públicos. La red principal de riego de dichas áreas públicas será definida por el Proyecto General de Urbanización, completándose posteriormente en el Proyecto Parcial de Jardinería. Salvo justificación especial se adoptara el sistema de riego por goteo por su economía específica.

El Proyecto de Jardinería se completara con el Estudio de Mantenimiento y conservación de la jardinería, Limpieza de los Espacios Públicos y de las Condiciones de Seguridad para su Ejecución.

Fundamentalmente debido a la orografía del terreno, se ha previsto grandes zonas de hidrosiembra con mezcla de semillas y especies arboles adecuadas a la zona como pueden ser *Pinus nigra*, *Quercus rotundifolia*, *Quercus faginea*, *Juniperus thurifera*.

Las rotondas se implantaran con macizos de gazanias, lavanda y con implantación de *Phoenix dactylifera*.

#### **8.10.2. Condiciones Técnicas**

La jardinería en su conjunto cumplirá las siguientes condiciones:

a.- Pendiente máxima de zonas ajardinadas 30%.

b.- Pendiente máxima en zonas peatonales 8 %.

c.-Las zonas plantadas con árboles, deberán ser dotadas de hidrantes de 100 mm. en la proporción de 1 cada 2 hectáreas, fácilmente accesibles y debidamente señalizados.

d.- Se establece la posibilidad de instalación de quioscos, casetas, y terrazas en las zonas libres públicas que no interfieran u obstaculicen el paso de las personas y las vistas de interés. Todos los elementos de mobiliario urbano en zonas libres deberán colocarse de tal forma que faciliten su uso por minusválidos.

e.- Todos los materiales a emplear serán preferentemente duraderos y que no necesiten conservación.

f.- La pavimentación de las zonas tendrá sección bombeada con una pendiente máxima de 2%.



**ANEJO Nº1: JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DE ORDENACIÓN Y CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

Se resumen los parámetros de la ordenación del plan, comparándolos con los estándares de ordenación de la Ley 7/2.002 y con las determinaciones del Plan General y se detalla la zonificación y usos, así como la ordenación pormenorizada del sector.

Se ha determinado el carácter público y privado de las parcelas resultantes de la ordenación. El diez por ciento de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto a favor del Ayuntamiento, se localiza en las parcelas lucrativas P-9.

**ESTANDARES DE ORDENACION**

	PGOU	PLAN PARCIAL			
<b>SUE EN I1</b>					
Superficie sector(m2):	182.162	182.162			
Superficie con aprov(m2)	182.162	169.924			
Aprov/Edificabilidad(m2)	81.973	76.466			
<b>Dotaciones:</b>					
	PGOU	PLAN PARCIAL	LOUA		
<b>Espacios Libres:</b>					
S.Local	18.217	18.472	10,99%	10-14%	
<b>SIPS</b>	7.287	7.385	4,39%	4-6%	
<b>Infraestructuras</b>	-	2.194	1,31%	-	
<b>Aparcamientos:</b>					
Públicos	379	393	>0,5-1100 m <sup>2</sup>	383	>0,5-1100 m <sup>2</sup>
Privados	757	757	>100 m <sup>2</sup>	757	>100 m <sup>2</sup>

**RESUMEN DE ZONIFICACION Y USOS**

COD	DENOMINACION	SUPERFICIE(M2)	%	NATURALEZA	TITULARIDAD
P	PARCELAS LUCRATIVAS	108.358	63,77%	PRIVADA	PRIVADA/(10% A.M)
SIPS	SERVICIOS DE INTERES PUBLICO SOCIAL	7.385	4,35%	PUBLICA	AYUNTAMIENTO H.OVERA
ELP	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	18.472	10,87%	PUBLICA	AYUNTAMIENTO H.OVERA
INF-1	INFRAESTRUCTURAS	2.112	1,24%	PUBLICA	AYUNTAMIENTO H.OVERA
INF-2/3/4	INFRAESTRUCTURAS ELECTRICAS	82	0,05%	PUBLICA	AYUNTAMIENTO H.OVERA
VIARIO	VIARIO/APARCAMIENTO PUBLICO	33.515	19,72%	PUBLICA	AYUNTAMIENTO H.OVERA
CAUCE	DPH+ZS	12.238	-	PUBLICA	CONSEJERIA M.AMBIENTE
	<b>TOTAL S/BRUTA</b>	<b>182.162</b>			
	<b>TOTAL SUP.c/APROV</b>	<b>169.924</b>	<b>100%</b>		

**CUADRO GENERAL DE ORDENACION PORMENORIZADA**

En la tabla adjunta, se detalla la ordenación pormenorizada, la asignación de usos e intensidades

	SUPERFICIE		USO PORMENORIZADO	TITULARIDAD	ORDENANZA	EDIF M2C /M2S	APROV. M2c	ALTURA MAXIMA
	PARCELA(M2)	%						
P-1	3.528	2,08%	INDUSTRIAL	PRIVADA	I	0,50	1.750	2P/12 M
P-2	3.025	1,78%	INDUSTRIAL	PRIVADA	I	0,72	2.180	2P/12 M
P-3	34.704	20,42%	INDUSTRIAL	PRIVADA	I	0,52	18.000	2P/15 M
P-4	18.337	10,79%	INDUSTRIAL	PRIVADA	I	0,90	16.503	2P/12 M
P-5	17.572	10,34%	INDUSTRIAL	PRIVADA	I	0,57	9.961	2P/15 M
P-6	10.917	6,42%	INDUSTRIAL	PRIVADA	I	0,90	9.825	2P/12 M
P-7	7.367	4,34%	INDUSTRIAL	PRIVADA	I	0,90	6.630	2P/12 M
P-8	4.209	2,48%	INDUSTRIAL	PRIVADA	I	0,90	3.788	2P/12 M
P-9	8.699	5,12%	INDUSTRIAL	PUBLICA(10% A.M)	I	0,90	7.829	2P/12 M
<b>TOTAL</b>	<b>108.358</b>	<b>63,77%</b>					<b>76.466</b>	
<b>DOTACIONES</b>	<b>59.372</b>	<b>34,94%</b>						
S.I.P.S	7.385	4,35%	EQUIPAMIENTO	PUBLICA(AYUNTAMIENTO)	EQ	3.103,00		
E.LIBRES	18.472	10,87%	E.LIBRES PUBLICOS	PUBLICA(AYUNTAMIENTO)	EL			
VIARIO	33.515	19,72%	VIARIO	PUBLICA(AYUNTAMIENTO)	V			
INFRAEST.	2.194	1,29%						

INF-1	2112	1,24%	INFRAESTRUCTURAS	PUBLICA	INF-1		
INF-2	21	0,01%	INFRAESTRUCTURAS	PUBLICA	INF-2/3/4		
INF-3	40	0,02%	INFRAESTRUCTURAS	PUBLICA	INF-2/3/4		
INF-4	21	0,01%	INFRAESTRUCTURAS	PUBLICA	INF-2/3/4		
							DOTACION APARCAMIENTO PUBLICO
(DPH+ZS)	12.238	6,72%	DOMINIO PUBLICO	CONSEJERIA M.AMBIENTE			PLAZAS <b>383</b>
							P.ACC.REDUCIDA <b>10</b>
TOTAL SECTOR	<b>182.162</b>						<b>TOTAL 393</b>
TOTAL c/APROV	<b>169.924</b>						

**EL CONCEJAL DELEGADO,**  
(P.D.R. 22/02/2017)