

ADMINISTRACIÓN LOCAL

SIERRA DE YEGUAS

Anuncio

Por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada en fecha 25 de junio de 2021, se aprobó definitivamente el documento correspondiente a “Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector Industrial I-1 “Sierra de los Caballos” (PP-I1) de Sierra de Yeguas”, se encuentra inscrito, con fecha 28 de julio de 2021, en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, correspondiéndole el asiento número 2021-0001. Igualmente, se encuentra inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados con el número 8837, por Resolución de fecha 30 de julio de 2021.

De conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se publican a su vez las normas urbanísticas modificadas:

“1. GENERALIDADES

1.1. *Objeto*

Las presentes normas urbanísticas tienen por objeto establecer las condiciones que deben regular el proceso de urbanización y edificación en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación, complementando las normas urbanísticas del planeamiento general de Sierra de Yeguas.

1.2. *Ámbito*

Las presentes normas urbanísticas son de aplicación a los terrenos delimitados en el planeamiento general urbanístico como Sector PPI1 con la precisión de límites que describe este Plan Parcial de Ordenación. La superficie del sector es de 100.000 m².

1.3. *Contenido*

Las presentes normas urbanísticas desarrollan de forma específica las determinaciones del planeamiento general para el sector PPI1, conteniendo la norma que regularán las condiciones y usos del suelo, así como los actos relacionados con ellos.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1. *Contenido*

Mediante las presentes normas urbanísticas se regula el régimen urbanístico aplicable al suelo objeto del presente Plan Parcial de Ordenación.

La interpretación de las normas se hará teniendo en cuenta el contenido planeamiento general urbanístico de Sierra de Yeguas, la vigente Ley de Ordenación Urbanística y los Reglamentos que la desarrollan.

2.2. *Régimen del suelo*

El suelo ordenado en este Plan Parcial de Ordenación queda sometido a la calificación, asignación pormenorizada de usos e intensidades de aprovechamiento que, en cada caso, bien determinada en la memoria y planos del Plan Parcial de Ordenación, pudiendo, en todo caso, efectuarse durante el proceso urbanizador aquellas precisiones que vengan aconsejadas por la realidad, siempre y cuando no supongan alteración sustancial de las determinaciones del plan parcial; en otro caso sería preciso formular la correspondiente modificación de elementos.

De modo específico, el suelo agroindustrial viene obligado al cumplimiento de la ordenanza determinada en el planeamiento general con las precisiones señaladas en el cuadro de características de la ordenación y cesiones del sector y estas mismas ordenanzas.

2.3. Parcelación

La parcelación desarrollada en el correspondiente plano de ordenación tiene carácter indicativo y podrá variarse mediante el correspondiente proyecto de parcelación, siempre que ello no sea causa de incumplimiento de lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en cuanto a reservas de equipamientos y zonas verdes ni de los parámetros establecidos en este Plan Parcial de Ordenación.

Está basada en los requerimientos del Ayuntamiento de Sierra de Yeguas y ha servido de base para los estudios de las dotaciones y servicios.

3. NORMATIVA DE GESTIÓN

3.1. Sistema de actuación

El sistema de actuación elegido para la ejecución del Plan Parcial de Ordenación es el sistema de compensación.

3.2. Ejecución y desarrollo del plan parcial de ordenación

Para la ejecución del plan parcial se establecen dos unidades de ejecución, que podrán desarrollarse en varias etapas y para ello se redactará un proyecto de urbanización que definirá las obras a ejecutar en cada una de las fases con sus características técnicas, que cumplirán, en todo caso, la normativa de este plan y del planeamiento general.

3.3. Plazos

A estos efectos, el proyecto de urbanización habrá de presentarse ante la Administración actuante en un plazo no superior a doce (12) meses, a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación.

3.4. Plan de etapas

La ejecución de las obras se realiza en dos etapas, realizándose en primer lugar la UE2, ya que la ejecución de una de sus calles es necesaria para el acceso al sector.

4. ORDENANZAS REGULADORAS DE USOS Y EDIFICACIONES

4.1. Delimitación y definiciones

Dentro del sector que comprende el PPI1 se han delimitado las parcelas edificables sobre las que se acumula el aprovechamiento y las zonas sobre las que se le han asignado usos específicos.

Las parcelas agroindustriales se agrupan a lo largo del viario proyectado.

Los equipamientos del sector se han situado de forma que sean fácilmente identificados, agrupando todas las cesiones en dos parcelas cercanas aunque distribuidas entre las dos unidades de ejecución. En el caso de la zona verde pública se ha elegido la zona oeste y sudeste de la urbanización.

Se permitirán todos los tipos de obras de edificación que se especifican en el Título VI del planeamiento general del Sierra de Yeguas y que cumplan con esta normativa.

4.2. Condiciones de uso

- a) Las condiciones de uso de los asignados a cada parcela son los establecidos en el propio planeamiento general, adaptadas a esta urbanización, siendo el uso global el industrial, permitiéndose exclusivamente la categoría agroindustrial. Será de aplicación la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Se consideran incompatibles las industrias de primera categoría, así como la instalación concentrada de ganadería y las chatarrerías.

- b) Se considerarán compatibles con el uso agroindustrial:
- Dependencias que queden adscritas a la actividad agroindustrial, para su vigilancia y guarda, teniendo que justificarse, cuando sea preciso, dentro del proyecto de edificación. Solo se permitirá una vivienda en las parcelas agroindustriales de superficie superior a 10.000 m².
 - Uso terciario es complementario del agroindustrial en su pormenorización de oficinas, administración, salas de exposiciones, de recepción o conferencias, siempre que estén ligados al funcionamiento de la propia industria.
- c) Los equipamientos comunitarios se permitirán en la zona correspondiente o, en su caso, en otras parcelas, pero en edificio exclusivo para cada uso y justificado siempre en el proyecto, que garantizará la adecuación, idoneidad y funcionamiento cumpliendo las normas y requisitos establecidos.
- d) El uso de espacios libres es el destinado al esparcimiento al aire libre mediante la implantación de arbolado, especies de jardinería, junto a otros artefactos y acondicionamiento de pavimentos. Son compatibles con este uso, el mobiliario urbano, las concesiones municipales de quioscos (con carácter restrictivo) y las instalaciones de infraestructura (además de las redes necesarias).
- e) Son incompatibles con estas ordenanzas, el resto de los usos definidos en las normas reguladoras de los usos, recogidas en el título III de las NNSS de Sierra de Yeguas.

4.3. *Tipología edificatoria permitida*

No se establecen condiciones de alineación de la edificación permitiéndose la ubicación libre dentro de las parcelas.

4.4. *Condiciones de edificación*

- a) La parcela mínima será de 1.000 m².
- b) La altura de las edificaciones vendrá definida por las necesidades funcionales específicas de las edificaciones de tipo agroindustrial. Serán admisibles los elementos de las construcciones e instalaciones indispensables al funcionamiento de la industria (Ej.: silos, tolvas, etc.). Para los equipamientos será la altura adecuada para cumplir el programa de necesidades demandado.
- c) En el volumen edificable no se computará lo construido bajo la rasante del terreno. Los semisótanos estarán por debajo de la cota 1,50 m sobre la rasante del terreno y solo podrán dedicarse a locales de trabajo cuando sus huecos de ventilación al exterior tengan una superficie no inferior a 1/8 de la superficie útil del local. Los sótanos no podrán ser destinados en ningún caso a locales de trabajo.
- d) Los espacios libres de parcela resultantes podrán dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga, pero en ningún caso podrán destinarse a depósito de materiales, vertidos de desperdicios o, en general, cualquier otro uso que pueda dañar la estética o salubridad del polígono. La superficie de parcelas no ocupada por la edificación, así como los viarios interiores, deberán contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastres a los viarios del polígono.
- e) Separación a linderos. No se establecen condiciones de separación a linderos, quedando detallada en el plano de alineaciones y rasantes el área de movimiento de la edificación que coincide con la parcela de uso industrial.
- f) Los compradores de parcelas no podrán iniciar ninguna clase de obra en las mismas sin que previamente con independencia de otros requisitos: Licencia, etc. Realicen el cerramiento de la parcela y el acceso a ella desde la calzada pavimentada.

4.5. *Condiciones estéticas particulares*

- a) **TRATAMIENTO DE FACHADAS.** La composición de la edificación, materiales y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta ordenanza. Los colores deben ser acordes con el entorno, en tonos claros, verdes y tierras, evitando colores chillones. Se prohíben los elementos, estilísticos, así como el falseamiento de los materiales empleados, que deberán presentarse en su verdadero valor. Se admiten los elementos prefabricados y los revocos, siempre que estén bien terminados. Las construcciones en parcela que den vistas a las vías principales, aun sin ser fachada, darán a este paramento el mismo tratamiento que si de fachada a viales se tratase.
- b) **CERRAMIENTO.** Los límites de cada parcela quedan reflejados en el plano correspondiente; el de fachada estará constituido por la línea interior del arcén o acera del viario. Desde sus líneas y hacia el interior de la parcela, deberá realizarse el cerramiento de la misma. Los cerramientos de parcelas se realizarán con sujeción a las siguientes normas:
1. No podrá tener una altura total superior a 2 m.
 2. La parte baja o zócalo de obra de fábrica tendrá una altura máxima de 1 m.
 3. El resto hasta la altura de 2 m será de verja, tela metálica o setos vegetales.
 4. La altura del cerramiento se medirá sobre la rasante del arcén o acera del viario de fachada.
En los linderos comunes de parcelas el cerramiento podrá ser medianero. La industria que primero se establezca si realizara dicho cerramiento a su cargo, tendrá derecho a exigir que el colindante le abone la parte proporcional del mismo, antes de que por este se inicie la construcción de edificio alguno.
- c) **SALIENTES.** No se admiten vuelos sobre la vía pública distintos de los aleros o cornisas, con un máximo de 75 cm, y de las marquesinas con un máximo de 1,50 m.
- d) **ACCESO A LAS PARCELAS.** La zona de paso de los vehículos se pavimentará. Los bordillos curvos que limitan la acera con esta zona de paso de vehículos serán del mismo tipo y características del de las calles del sector. Su curvatura, en planta, será de radio 1,50 m que coincide con el ancho de la acera.
- e) **APARCAMIENTO.** Cada parcela tendrá dentro de sus límites los espacios necesarios que, en cada caso provea su titular para el aparcamiento de vehículos, pudiendo dedicar a esta finalidad la zona de retranqueo antes señalada. El estacionamiento de vehículos se hará en las zonas reservadas en los viales y las operaciones de carga y descarga jamás interferirán el tráfico de vehículos y peatones por los viales del polígono industrial.

4.6. *Condiciones particulares de urbanización*

- a) **SUMINISTRO DE AGUA.** Todas las parcelas se abastecerán de la red general de distribución del polígono. Para la apertura de pozos dentro de las parcelas se requerirá la autorización expresa y por escrito del Ayuntamiento. La toma será hecha con sujeción estricta a las normas y después de dicha toma, y siempre dentro de la parcela, se instalará una arqueta con llave de paso y contador, siendo este de cómodo acceso y fácil lectura. Las acometidas deberán realizarse donde señale el proyecto de urbanización y con sujeción estricta a sus indicaciones.
- b) **CONDICIONES DE SEGURIDAD FRENTE A INCENDIOS.** Como protección del área de parcela, será obligatorio instalar un hidrante cada 10.000 m² edificados, ello sin perjuicio del cumplimiento del CTE y otras disposiciones generales o especiales referentes a la materia.
- c) **VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES.** Será obligatoria la instalación de una depuradora de aguas y depósito de residuos, propio e interior de cada parcela, de acuerdo con la normativa oficial de saneamiento y gestionado mediante empresa homologada de residuos.
- d) **RESIDUOS GASEOSOS.** La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por la industria no excederá de 1,50 gr por metro cúbico.



- e) RUIDOS. Los ruidos no deberán sobrepasar los 60dBA, medidos estos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

4.7. *Aprobación de proyectos*

Todo propietario de parcela no podrá iniciar obra ni construcción en la misma sin la preceptiva licencia urbanística municipal. A tal efecto presentará ejemplar duplicado del proyecto, visado por el colegio profesional correspondiente, de las construcciones o instalaciones a realizar en la parcela.

4.8. *Normas supletorias.*

En todo lo no regulado especialmente en estas normas será de aplicación las contenidas en el planeamiento general urbanístico del municipio, con independencia de las disposiciones legales de obligado cumplimiento que fueran apareciendo.”

Contra la misma, que es definitiva en esta vía administrativa, procede el recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de su publicación, conforme al artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Podrá, no obstante, interponerse, en virtud de los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con carácter previo y potestativo, recurso de reposición ante el Pleno, en el plazo de un mes, a contar asimismo desde el día siguiente al de su publicación.

Sierra de Yeguas, 3 de agosto de 2021.

La 1.ª Teniente de Alcalde (en funciones de Alcaldía en virtud de delegación por Decreto 2021-542, de fecha 26 de mayo de 2021), María Carmen González Sánchez.

6660/2021