

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Pozoblanco

Núm. 2.118/2015

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el 24 de noviembre de 2014, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial Industrial 5 A, sector PP-15A de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pozoblanco.

Con fecha 26 de enero de 2015, se ha procedido a la Certificación Registral de Depósito en el Registro Municipal de los Instrumentos de Planeamiento a efectos de lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con el número 2015/1.

Con fecha 27 de febrero de 2015, se ha emitido, por la Delegación Territorial de la Consejería de Medio ambiente y Ordenación del Territorio, Certificación Registral de Inscripción y Depósito de citado instrumento, procediéndose su asiento en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, bajo el número 6.406.

De conformidad con lo establecido en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, se procede a la publicación del contenido del articulado de sus Normas, que presentan el siguiente tenor literal:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía dedica el Título I, que comprende los artículos 7 a 43, a "La ordenación urbanística", regulando en su Capítulo II lo que el legislador autonómico considera que son "Los instrumentos de planeamiento", abarcando los artículos 8 a 19. Dentro de este Capítulo II, la Sección 2ª lleva por título "Planes de desarrollo", conteniendo los artículos 13 a 15, de los que el primero de ellos, el 13, se dedica a los "Planes Parciales".

Por su parte, la Sección 5ª del Capítulo II del Título I de la norma andaluza, que lleva por título "Documentación", comprende un solo artículo, el 19, que se rubrica "contenido documental de los instrumentos de planeamiento". Este precepto dispone en su apartado 1 que "los instrumentos de planeamiento deberán formalizarse como mínimo en los siguientes documentos:

b) Normas Urbanísticas, que deberán contener las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del instrumento de planeamiento. (...)

Una primera conclusión resulta, ya, evidente. Si para el legislador autonómico los instrumentos de planeamiento han de contener entre su contenido documental "Normas Urbanísticas" y el "Plan Parcial" es un instrumento de planeamiento, éste ha de contener aquéllas. Por tanto, en primer lugar, las presentes Normas Urbanísticas del Plan Parcial 15A "La Emiliana" se redactan en cumplimiento de la obligación legal proclamada en el artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Sin embargo, no es éste el único texto legal que justifica la redacción de las presentes Normas Urbanísticas. En efecto, el artículo 57 del Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, declarado en vigor de forma supletoria y en lo que se compatible con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en virtud de la Disposición Transitoria IX de la norma andaluza, dispo-

ne que "las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los siguientes documentos:

4. Ordenanzas Reguladoras".

El artículo 61 del mismo cuerpo legal desarrolla la escueta determinación del precepto anterior disponiendo lo siguiente:

"Las Ordenanzas del Plan Parcial reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada y contemplarán, como mínimo, los siguientes apartados:

a) Generalidades y terminología de conceptos.

b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:

-Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.

-Estudios de detalle.

-Parcelaciones.

-Proyectos de urbanización.

c) Normas de Edificación, con referencia a:

-Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

-Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para estos últimos la proporción mínima exigida de higiene y estética, debiendo tenerse en cuenta la adaptación en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas.

-Normas particulares de cada zona.

Justificada así la procedencia de la formulación de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial 15A "La Emiliana", conviene dedicar algunas reflexiones a su objetivo, sistematización y contenido.

El objetivo de las presentes Normas Urbanísticas es fijar la regulación de las condiciones particulares de la zonificación establecida, de forma que se establezcan las premisas para la implantación de las nuevas propuestas de mejora, con parámetros abiertos de flexibilidad, adaptabilidad a las necesidades cambiantes de este tipo de espacios, capaces de generar una imagen cualificada en términos formales y de calidad de servicios, y plenamente compatible con el respeto de los condicionantes medioambientales que confluyen en el sector, de modo que todas las actuaciones a realizar se desarrollen bajo criterios de sostenibilidad.

Estas Normas están estructuradas en torno a siete Títulos. El Título I (artículos 1 a 5) trata de las disposiciones generales del Plan Parcial de Ordenación, conteniendo conceptos globales del planeamiento.

El Título II (artículos 6 a 12) está dedicado al desarrollo y ejecución del Plan Parcial de Ordenación. En él, se permite la redacción de Estudios de Detalle que complementen la ordenación actual, se delimita la Unidad de Ejecución que materializará las determinaciones del planeamiento, se prevé la existencia del Proyecto de Urbanización y se fijan los plazos de ejecución del planeamiento. El Título III (artículo 13) está dedicado a la regulación de los usos. El Título IV (artículo 14) regula las normas generales de la edificación, remitiéndose a la normativa prevista en las Normas Subsidiarias de Pozoblanco, por cuanto estas ordenanzas apenas suponen alteración alguna con respecto al planeamiento general. El Título V (artículo 15) regula las normas generales de la urbanización, y en el mismo se emplea la misma técnica de remisión normativa, si bien referida a las Normas Subsidiarias de Pozoblanco y Normas Técnicas de las compañías suministradoras. El Título VI (artículo 16) se dedica a las condiciones de protección ambiental, y en el mismo se especifica la normativa sectorial que será de aplicación en esta materia. El Título VII (artículos 17 a 20) regula las condiciones particulares de la zona Industrial (IND-LE) así como las condiciones de las edificaciones existen-

tes.

TÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1. Ámbito Territorial

El ámbito de aplicación de la presente normativa es el Sector de Suelo Apto para Urbanizar delimitado en el plano de ordenación correspondiente y denominada en el texto de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco como PP-I5A, a desarrollar mediante el presente Plan Parcial de ordenación.

Artículo 2. Clasificación

La Aprobación Definitiva del Plan Parcial "La Emiliana" (PP-I5A), según el artículo 47.b de la LOUA, supone la consideración de los suelos del Sector como de Suelo Urbanizable Ordenado.

Artículo 3. Vigencia, Revisión y Modificación

1. El Plan Parcial de Ordenación tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previsto.

2. Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a calificación de suelo, cambio de situación de las cesiones, creación o anulación de viales y cualquier otro que según la legislación aplicable o el Plan General sea considerado supuesto de revisión, y en general todos aquellos cambios que impliquen la adopción de objetivos y criterios de ordenación substancialmente diferentes de los que han servido de fundamento para la alternativa de ordenación del presente Plan.

3. Se entenderá por modificación cualquier otro cambio de ordenación no definido como supuesto de revisión en el apartado 2 de este artículo.

4. No se entenderán como modificaciones del Plan todos aquellos ajustes de actualización de costes y correcciones de errores materiales, gráficos o aritméticos que hayan de realizarse como consecuencia de la mayor definición y concreción propia de la escala y finalidad de los instrumentos previstos para la ejecución y gestión del mismo, siempre que en dichos ajustes se apliquen los mismos procedimientos, criterios, métodos y cálculos descritos en los documentos del Plan Parcial, y que han justificado sus determinaciones.

Artículo 4. Efectos

La entrada en vigor del Plan Parcial a la publicación de su Aprobación Definitiva le confiere los siguientes efectos:

a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación.

b) Obligatoriedad, en el cumplimiento preciso de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para la Administración como para los particulares.

Artículo 5. Documentación e Interpretación

1. El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos:

- Memoria
- Plan de Etapas
- Estudio Económico-Financiero
- Normas Urbanísticas
- Anexos
- Planos de Información y Ordenación

2. Los documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán interpretarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de la documentación se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción

de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del Plan en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones.

b) El Plan de Etapas tiene carácter normativo y determina el orden y las previsiones temporales para el desarrollo y ejecución del Plan.

c) El Estudio Económico-Financiero contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en el Proyecto de Urbanización.

d) Las Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Plan Parcial. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre el desarrollo, gestión y ejecución, así como respecto a las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas del mismo. Supletoriamente serán de aplicación las Normas Urbanísticas del planeamiento general.

e) Los Planos de Información tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.

f) Los Planos de Ordenación tienen carácter normativo, y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida, a excepción de los planos de infraestructuras que son esquemas generales que serán completados, y en su caso, modificados en el Proyecto de Urbanización sin que ello suponga modificación del Plan Parcial.

3. Si no obstante los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores de este artículo subsistiese alguna imprecisión, se tendrán en cuenta las siguientes reglas de interpretación:

a. Prevalecerán las determinaciones de la documentación gráfica de mayor escala.

b. Si la discrepancia es entre documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última.

c. Si la discrepancia lo fuera entre documentación escrita, prevalecerán las Ordenanzas Reguladoras.

TÍTULO II

Desarrollo y Ejecución del Plan Parcial de Ordenación

Artículo 6. Instrumentos Complementarios de Ordenación

Sin perjuicio de que el presente Plan Parcial contemple la ordenación del Sector con el grado de pormenorización suficiente para la directa urbanización y edificación, se prevé la posibilidad de redactar Estudios de Detalle con las determinaciones previstas en el artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás disposiciones concordantes.

Artículo 7. Parcelaciones

1. Se podrán tramitar Proyectos de Parcelación para aquellas manzanas en las que se desee modificar la reparcelación que establezca el instrumento de gestión.

2. Los Proyectos de Parcelación se someterán a licencia municipal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 1 del Real Decreto 2187/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

3. En ningún caso en los Proyectos de Parcelación se podrán prever parcelas que no cumplan las condiciones de tamaño y configuración establecidas en las condiciones particulares de la zona a la que pertenezcan, o que propiciaran soluciones de edificación inviables según las presentes Normas o contrarias a los objetivos compositivos e imagen urbana perseguidos por el Plan.

4. Los Proyectos de Parcelación incluirán entre sus determinaciones la asignación individualizada de la superficie edificable total de la manzana entre las parcelas resultantes. Cuando la asig-

nación de superficie edificable no sea estrictamente proporcional a la superficie de parcelas, será precisa la tramitación previa o simultánea de Estudio de Detalle.

Artículo 8. Gestión Urbanística

1. El sector objeto de ordenación se desarrollará mediante dos Unidades de Ejecución, denominadas, respectivamente, UE PP-I5A.1 y UE PP-I5A.2, que, juntas, coinciden con la totalidad del ámbito que se delimita gráficamente en el correspondiente plano de ordenación.

2. El sistema de actuación que se establece para cada Unidad de Ejecución delimitada es el Sistema de Compensación.

Artículo 9. Proyectos

1. La ejecución del Plan Parcial se realizará mediante la tramitación del Proyecto de Urbanización del sector objeto de ordenación, que definirá las condiciones constructivas de las obras a realizar tanto en el interior de su ámbito, como las infraestructuras exteriores necesarias para la conexión de los servicios del mismo con los generales del municipio.

2. El Proyecto de Urbanización del Sector se referirá a la totalidad del ámbito del sector, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 113 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y los artículos 67 a 70 del Real Decreto 2159/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento. Dicho proyecto podrá determinar fases de ejecución de las obras, con el orden lógico establecido en el Plan de Etapas, si bien se podrá modificar razonadamente el contenido o alcance de las fases.

3. El Proyecto de Urbanización podrá proyectar las obras de pavimentación, jardinería e instalaciones de las parcelas de STI dejando con tratamiento terrizo el perímetro previsto para localización de las futuras construcciones en estos espacios, con el objetivo de garantizar lo antes posible una imagen acabada de los espacios públicos de Zonas Verdes.

4. El Proyecto de Urbanización definirá y presupuestará todas aquellas determinaciones adicionales en cuanto a protección ambiental establecidas en las presentes Normas.

5. Todas las medidas protectoras y correctoras adoptadas que deben incorporarse al Proyecto de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el proyecto, o bien en un nuevo proyecto de mejoras. Las medidas que no pueden presupuestarse se exigirá que se incluyan en los Pliegos de Condiciones Técnicas y, en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.

Artículo 10. Ejecución Material

1. La ejecución de las obras de urbanización imputables a cada Unidad de Ejecución será sufragada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y disposiciones contenidas en los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación que desarrolle el planeamiento.

2. Los plazos de ejecución de las obras de urbanización se ajustarán a lo especificado en el Plan de Etapas, así como en el artículo 12 de las presentes Normas.

Artículo 11. Recepción de la Urbanización

La recepción provisional y definitiva de la urbanización por el Excmo. Ayuntamiento de Pozoblanco coincidirá con los mismos actos de recepción de las obras a la contrata o empresa urbanizadora que las haya ejecutado.

El Ayuntamiento, una vez recepcionadas las obras de urbanización, correrá a cargo de su conservación y mantenimiento.

Artículo 12. Plazos de Ejecución

El plazo máximo para el desarrollo urbanístico del sector, incluyendo la ejecución material de las obras de urbanización y de los derechos edificatorios por sus titulares, no excederá de cinco (5) años, y sin perjuicio de la pormenorización temporal contenida en los párrafos siguientes.

Habiéndose propuesto como sistema de gestión con carácter general el de compensación se considera que las Juntas de Compensación pueden desarrollarse en un plazo máximo de quince (15) meses desde la Aprobación Definitiva del Planeamiento.

Los proyectos de Reparcelación y Urbanización de las Unidades de Ejecución que el planeamiento de desarrollo propone se presentarán en un período máximo de dieciséis (16) meses a partir de la constitución de la Junta de Compensación.

El inicio de las obras deberá efectuarse en un plazo máximo de diez (10) meses a partir de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, y se prolongarán durante un período no superior a veinte (20) meses, sin perjuicio de que, previa solicitud de parte interesada, pueda prorrogarse este plazo cuando justificadamente se acrediten las causas que lo motiven.

La solicitud de la Licencia Municipal de Obras o de Legalización de Construcciones podrá solicitarse simultáneamente a la ejecución de las Obras de Urbanización, siempre que concurra cada una de las circunstancias especificadas en el artículo 55.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de conformidad con lo especificado en el artículo 54.3 de la citada ley.

TÍTULO III

Normas Generales de Usos

Artículo 13. Clases de Usos

El uso característico del sector objeto de ordenación es el Industrial, entendiéndose por tal el definido en el artículo 74, Sección 4, del Capítulo II "Regulación pormenorizada de los usos", del Título III "Regulación de los usos" de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco.

Además, se encuentran en el sector los siguientes usos pormenorizados:

-Industrial, definido como "Industrial", y cuyos usos dominantes y compatibles se fijan en la correspondiente ordenanza en las Normas Urbanísticas del presente Documento.

-Zonas Verdes, definido como "Sistema de Espacios Libres" en los artículos 44 a 46 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco.

-Equipamientos, definidos como "Sistema de Equipamiento Comunitario" en los artículos 47 a 52 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco.

-Sistemas Técnicos de Infraestructuras, definidos como "Sistema de Infraestructuras y Servicios Básicos" en los artículos 53 a 55 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco.

-Viario, definido como "Sistema Viario" en los artículos 41 a 43 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco.

TÍTULO IV

Normas Generales de Urbanización

Artículo 14. Remisión al Planeamiento General

Será de aplicación lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Pozoblanco, y las Normas Técnicas de las compañías suministradoras de los servicios urbanísticos a implantar en el sector objeto de ordenación, en todos aquellos aspectos no cubiertos en el presente Instrumento de Planeamiento.

TÍTULO V

Normas Generales de Edificación

Artículo 15. Remisión al Planeamiento General

Será de aplicación lo dispuesto en el Título Quinto de la Normativa de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco.

TÍTULO VI

Condiciones de Protección Ambiental

Artículo 16. Medidas Generales

Sin perjuicio de medidas particulares dispuestas en diferentes Capítulos de las presentes Normas Urbanísticas, se cumplirán las disposiciones aplicables de la siguiente legislación, cuyo control se difiere, en su caso, a la fase de licencia de edificación y de apertura de la actividad:

-Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental

-Decreto 283/1995, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

-Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

-Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.

-Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.

-Ley 20/1986, de 14 de marzo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

-Real Decreto 833/1988 de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986.

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

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

TÍTULO VII

Condiciones Particulares de Cada Zona

Artículo 17. Zonificación

En el ámbito del sector objeto de ordenación, y en lo que refiere a regulación del uso del suelo y de la edificación, se establecen las siguientes zonas, cuya ubicación se determina en el Plano de Propuesta de Ordenación.

-Zona de Uso Industrial, para la que se aplicará la ordenanza tipificada en estas normas como IND-LE.

-Zonas Verdes, definido como "Sistema de Espacios Libres" en los artículos 44 a 46 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco.

-Equipamientos, definidos como "Sistema de Equipamiento Comunitario" en los artículos 47 a 52 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco, además de las ordenanzas para los equipamientos que figuran en el siguiente artículo.

-Sistemas Técnicos de Infraestructuras, definidos como "Sistema de Infraestructuras y Servicios Básicos" en los artículos 53 a 55 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco.

-Viario, definido como "Sistema Viario" en los artículos 41 a 43 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco.

Artículo 18. Condiciones Particulares de la Zona de Equipamientos

Esta zona comprende las manzanas o parcelas identificadas con las letras (EQ) en el Plano de Ordenación.

Las condiciones particulares que complementan las ordenanzas contenidas en las Normas Subsidiarias de Pozoblanco, y que afectan principalmente, a las edificaciones que en su momento se planteen, figuran a continuación:

Edificabilidad neta máxima

-Con carácter general, la edificabilidad neta máxima se fija en 1 m²/m²s sobre superficie neta de parcela.

-Con carácter particular, se estará a lo dispuesto en el artículo 145 Edificios Singulares, de la Ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco:

Las edificaciones para uso público promovidas por la administración, Entidades de Derecho Público y otras con fines no lucrativos, que por sus específicas características de singularidad y de uso requieran soluciones arquitectónicas especiales, a las que no convenga aplicar las determinaciones y parámetros previstos con carácter general para las condiciones de edificación (general y de zona), podrán ser exoneradas de su estricto cumplimiento.

En estos casos, se requerirá en el trámite de concesión de licencia la presentación de un anteproyecto en el que se justifiquen de forma precisa las razones de las desviaciones que se proponen respecto de la norma.

Dicho documento deberá ser informado por los Servicios Técnicos Municipales previamente a su aprobación por el Pleno de la Corporación, que a tales efectos podrá asesorarse en cada caso por personas o entidades de reconocido prestigio y solvencia en la materia.

Ocupación máxima de parcela

-La ocupación máxima de la parcela industrial neta será del 75%.

Altura máxima edificable

-La altura máxima edificable será de 9 metros medida al punto más alto del edificio.

-El número máximo de plantas será de dos.

Separación a linderos privados y públicos

-La edificación deberá alinearse a los linderos privados.

-La edificación tendrá, con carácter general, retranqueo fijo respecto a la alineación de viales de 3 metros, según lo fijado en el plano de ordenación.

Artículo 19. Condiciones Particulares de la Zona Industrial IND-LE

Esta zona comprende las manzanas o parcelas identificadas con las letras (I) en el Plano de Ordenación.

La ordenanza de aplicación IND-LE es una derivada de la ordenanza IND-1, pero con ligeras variaciones adaptadas a los condicionantes específicos del sector y la ordenación propuesta.

Las condiciones particulares de aplicación para esta tipología son las siguientes:

Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

-Superficie mínima: 300 m².

-Longitud mínima fachada: 10 m.

Edificabilidad neta máxima

-Con carácter general, la edificabilidad neta máxima se fija en 0,9284 m²/m²s sobre superficie neta de parcela.

-Las zonas con edificaciones preexistentes, que superan la edificabilidad neta fijada en el punto anterior cuentan con una edificabilidad superior, que permita regularizar estas edificaciones, de acuerdo con lo fijado a continuación. Estas zonas pueden consultarse en el Plano de propuesta de ordenación.

Por tanto, las edificabilidades del uso Industrial IND-LE, figuran en la siguiente tabla:

Zona	Edificabilidad m ² /m ² s
I-2	1,20
I-3	1,05
I-8	1,25
Resto de zonas Industrial	0,9284

Ocupación máxima de parcela

La ocupación máxima de la parcela industrial neta será del 75%.

Altura máxima edificable

-La altura máxima edificable será de 9 metros medida al punto más alto del edificio.

-El número máximo de plantas será de dos.

Separación a linderos privados y públicos

-La edificación podrá optar entre alinearse a los linderos privados o establecer una separación entre tres y cuatro metros de los mismos.

-La edificación tendrá, con carácter general, retranqueo fijo respecto a la alineación de viales públicos de 3 m.

-No obstante, las parcelas de las zonas denominadas I1, I2, I3, I4, I8, I6, I7, I9, I14, que tengan su fachada principal hacia el vial de servicio que linda al norte con el sector deberán ajustarse a la alineación fijada en el plano propuesta de ordenación.

Las alineaciones fijadas aquí para los solares figuran en el plano de propuesta de ordenación.

Reserva de plazas de aparcamiento

Las parcelas deberán reservar una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de superficie construida o fracción, debiendo incluirse dicha justificación en la tramitación administrativa que proceda para la concesión de autorización de la obra (licencia, legalización, etc).

Usos

Los usos en los solares a los que es de aplicación esta Ordenanza figuran a continuación:

1. Uso dominante:

-Industrial de 3º categoría definido en el artículo 78 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco como "aquellas actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea el industrial. Comprende la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las haga incompatibles con la proximidad de áreas urbanas".

2. Usos compatibles:

-Uso aparcamiento, garaje y servicios del automóvil.

-Artesanía, definido en el artículo 70 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco como "las actividades de artes u oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen".

-Hostelería y restauración, definido en el artículo 80 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco como "aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se consideran incluidos en este uso las Residencias, Hoteles, restaurantes, casas de comidas, cafeterías, bares, etc." Dentro de esta clasificación, se admite solamente el grupo 3: Restaurantes, cafeterías, bares.

-Oficinas, definido en el artículo 88 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco como "los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; o los de banca, los que con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas; los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase, salvo que ocupen parte de una vivienda en cuantía no superior al 30% de su superficie."

-Comercial, definido en los artículos 82 y 83 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco como "locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por me-

nor/mayor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas:

-Alimentación.

-Vestido, calzado y tocado.

-Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería.

-Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles.

-Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.

-Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.

-Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.

-Varios (de regalo, etc.)

También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, incómoda o insalubre, en la que predomine la parte comercial, con las limitaciones del comercio, la industria o artesanía que rijan en la Ordenanza correspondiente."

-Espectáculos y actividades recreativas, definido en el artículo 93 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco como "los locales destinados al público con fincas de cultura y recreo".

-Cultural y educacional, definido en el artículo 100 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco como "los edificios y locales que se destinen principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades".

-Deportivo, definido en el artículo 101 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco como "los lugares o edificios acondicionados para la práctica o enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte".

-Servicios generales, definido en el artículo 109 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco.

3. Usos alternativos:

Son aquellos que se pueden implantar de forma exclusiva en una parcela. Se podrán establecer todos los incluidos en el apartado anterior como usos compatibles.

4. Usos prohibidos:

El resto de usos enumerados en las Normas Subsidiarias de Pozoblanco enumerados a continuación:

-Vivienda, definido en el artículo 62 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco como "el uso de los edificios o parte de un edificio destinado a residencia familiar".

-Lugares de reunión, definido en el artículo 95 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco como "los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación".

-Religioso, definido en el artículo 99 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco como "los edificios y locales destinados al culto público y privado".

-Sanitarios, definido en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco como "los edificios destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos".

Artículo 20. Condiciones Particulares para las Edificaciones Existentes

Afecta lo fijado en este artículo a todas las edificaciones existentes en el sector en el momento de la aprobación inicial de este Plan Parcial. Estas edificaciones pueden consultarse y están definidas en la memoria informativa de este documento, así como en diversos planos de información y ordenación.

En los edificios e instalaciones que resulten disconformes con las ordenanzas de aplicación y no sea necesaria su demolición para la ejecución de ninguna de las determinaciones de este Plan Parcial, se calificarán como "fuera de ordenación" y sólo podrán

realizarse, previa licencia municipal, obras de reforma, consolidación y mantenimiento siempre que:

- La edificación no se encuentre en situación legal de ruina.
- Las obras no aumenten el volumen edificado.
- Que las obras a realizar comporten una mejora en su adecuación a la normativa.
- Que no hayan sido erigidas con infracción de la normativa urbanística vigente.

La declaración de "fuera de ordenación" no supondrá impedimento, en ningún caso, para la concesión de licencias de actividad o de apertura, en aquellas edificaciones marcadas como existentes a la fecha de aprobación inicial del presente documento.

A continuación se analizan, de entre las edificaciones existentes en el ámbito, aquellos casos en los que se detecta incumplimiento de algún punto de la ordenanza, sin perjuicio de que, mediante alegaciones durante la fase de Información Pública, se incorporen aquellas que no se han detectado durante la fase de análisis.

Parcela mínima edificable

No se detectan parcelas con superficies inferiores a la marcada como mínima.

Igualmente, no se detectan parcelas con fachadas inferiores a 10 metros.

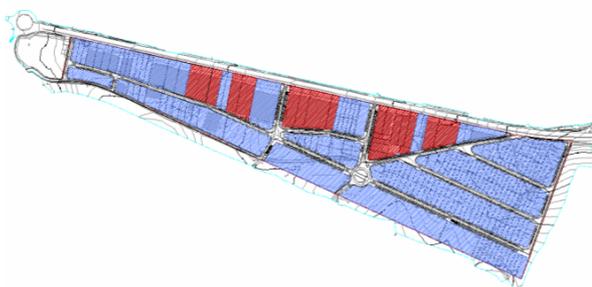
Edificabilidad neta máxima

La asignación de edificabilidad neta llevada en la ordenanza de aplicación contempla aquellos casos en los que se supera la edificabilidad media del uso. Es el caso de las edificaciones y parcelas existentes en las zonas I2, I3 e I8. Los titulares de las parcelas coincidentes con estas 3 zonas figuran a continuación:

Zona	Edificabilidad m ² /m ² s	Titular
I-2	1,20	Guijo Dueñas, Francisco
I-3	1,05	Duelas Ripoll, Francisco
I-8	1,25	Romero Fernández, Demetrio

Ocupación máxima de parcela

Se detalla gráficamente a continuación aquellas parcelas en las que, una vez aplicada la ordenación, se ha encontrado una ocupación superior al 75%, marcadas en rojo:



Las zonas detectadas coinciden con las parcelas titularidad de:

Titular:

- Moyano Peñas, Juan Bautista
- Moyano Peñas, Manuel
- Bajo Escribano, Miguel
- Romero Fernández, Demetrio
- Eulalio Castro e Hijos, SL
- Dueñas López, José

- Molina García, Juana
- Inmobiliaria Los Pedroches, SL
- Fernández y Hermanos Cabrera Montero, SL
- Alarifes, Promociones Inmobiliarias, CB

No obstante, deberá comprobarse en el proyecto de reparcelación de no producir nuevos solares que, en la segregación, y con edificaciones existentes, cuenten con ocupación superior al 75%.

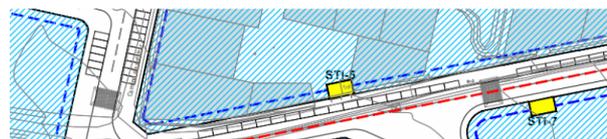
Altura máxima edificable

Con respecto al número de plantas, aquella en las que se detectó más de 2 plantas es susceptible de superar la Altura máxima edificable. Se trata de la nave edificada en la parcela número 12 del plano de información, titularidad de Romero Fernández, Demetrio.

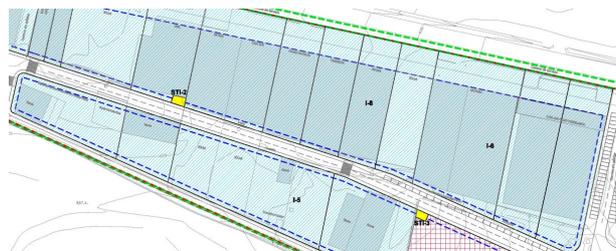
Sobre el resto se ha realizado un chequeo visual por el ámbito, no habiendo podido comprobar de manera exacta este aspecto.

Separación a linderos privados y públicos

La ordenación ha intentado maximizar el número de edificaciones preexistentes que se amoldan a la separación a linderos públicos, fijada en 3 metros. No obstante, hay determinados puntos en los que no ha sido posible mantener esta premisa, por las condiciones encontradas, o por los límites del ámbito. De esta forma, se producen las siguientes excepciones, debiendo las edificaciones ajustarse a la alineación fijada:



En la parte suroeste de la zona I-9, las edificaciones existentes invaden el límite de 3 metros. Estas naves son titularidad de Inmobiliaria los Pedroches, SL.

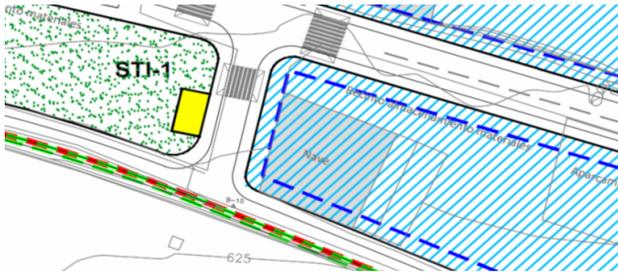


En el viario 3, en la manzana al norte, numerosas edificaciones no se amoldan a la alineación de 3 metros, si bien en la mayor parte de los casos la edificación no supera este límite.

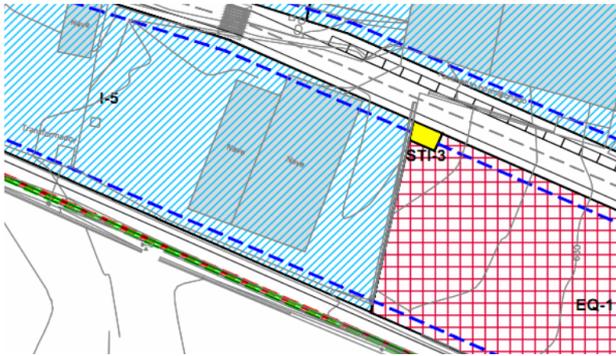
Se trata, en particular, de las edificaciones propiedad de:

Titular:

- Dorado Fernández, Hilario
- Hermanos Priego Rubio
- Agudo Cantero, Miguel
- Bajo Escribano, Miguel
- Romero Fernández, Demetrio
- Moyano Peñas, Juan Bautista
- Moyano Peñas, Miguel
- Arévalo Serrano, Miguel
- Garrido, Juan



En la esquina suroeste de la zona I-5, la franja sur de la edificación no se ajusta a la alineación, si bien se ha ajustado la calle lateral. Esta edificación es propiedad de Fabios Aparicio, Bartolomé.



Por último, en la Zona I-5 se encuentra edificación que invade

el límite de 3 metros, propiedad de Hermanos Moyano Peña.

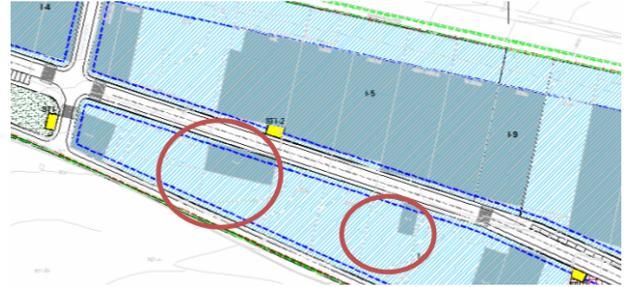
Usos

No se encuentran usos incompatibles con los previstos, salvo aquellas parcelas dedicadas actualmente a la agricultura o segunda residencia (algunas con edificaciones vinculadas a este uso), y en las que se prevé se extinga esta actividad al tiempo de la ejecución de la Urbanización.

Edificaciones ocupando espacios dotacionales

Se detectan varias edificaciones que invaden el espacio proyectado para Viario o Sistema Técnico de Infraestructuras. Estas edificaciones deberán demolerse parcial o totalmente, con el fin de permitir la ejecución de los espacios dotacionales.

Los casos detectados figuran a continuación:



En la zona I6 se encuentran 2 casos, las 2 edificaciones centrales, invadidas por el viario 3.

Las compensaciones y costes de la demolición, en su caso, vendrán fijadas en el correspondiente Proyecto de Reparcelación. Pozoblanco, 18 de marzo de 2015. El Alcalde, firma ilegible.