

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de El Viso

Núm. 3.425/2011

Que por acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el pasado día 20 de diciembre de 2010, se aprobó definitivamente el instrumento de planeamiento consistente en la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de El Viso en el ámbito del Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-SI-2, formulado por este.

Habiéndose procedido el pasado día 16 de marzo de 2011 a la emisión por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, la Certificación Registral de inscripción, asignándole el nº de Registro 4680, y depósito del instrumento antes citado, y tal y como dispone el apartado 3º de dicha certificación, a continuación se inserta las normas urbanísticas de dicho instrumento de planeamiento, a los efectos oportunos.

En El Viso a 28 de marzo de 2011.- El Alcalde, Juan Díaz Caballero.

Plan parcial suelo urbanizable sectorizado industrial SUS-SI-2. El viso.

#### 5.- Normas Urbanísticas.

##### TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

##### CAPÍTULO 1: OBJETIVOS Y VIGENCIA DEL PLAN

#### Artículo 1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

1. El presente Plan tiene la naturaleza jurídica de Plan Parcial de Ordenación del Suelo Urbanizable Sectorizado industrial SUS-SI-2 del municipio de El Viso, con el contenido y alcance atribuidos a dichos planes de desarrollo en la legislación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Se formula como desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística de El Viso.

2. Las determinaciones de estas Normas Urbanísticas deben entenderse en relación con las disposiciones de la legislación vigente de aplicación, cuyo contenido no se reproduce en la normativa, incorporándose las referencias legales actuales que corresponden en cada caso mediante llamadas (0.0) a pie de página.

3. Para los asuntos no expresamente regulados en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, así como para las aclaraciones o resoluciones de contradicciones, se estará a lo dispuesto por la legislación vigente.

4. El presente Plan Parcial tiene por objeto la consecución de las finalidades de la actividad urbanística establecidas en la legislación urbanística (1.1), estableciendo, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística de El Viso, la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del Sector de Suelo Urbanizable SUS-SI-2, de acuerdo con lo previsto en ésta legislación (1.2).

#### Artículo 2. Vigencia del Plan Parcial.

1. El Plan Parcial entrará en vigor desde la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía del acuerdo de aprobación definitiva, junto con el articulado de estas Normas Urbanísticas, previo depósito del mismo en el Registro de Planeamiento de la Consejería competente en materia de urbanismo.

2. Tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de sus eventuales innovaciones.

3. La entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito subregional comportará los efectos previstos en la legislación urbanística (2.1)

4. La entrada en vigor del presente Plan Parcial comporta los efectos previstos en la legislación urbanística (2.2).

#### Artículo 3. Régimen de innovación del Plan Parcial.

1. La innovación de las determinaciones contenidas en este Plan podrá llevarse a efecto mediante su revisión o modificación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística (3.1), sin perjuicio de la regulación específica establecida en este Plan.

#### Artículo 4. Revisión del Plan Parcial.

1. El Ayuntamiento podrá verificar la oportunidad de proceder a la Revisión del presente Plan a los doce (12) años de su aprobación; no obstante, ésta se podrá producir en cualquier momento si concurriera alguna de las siguientes circunstancias:

a. Cuando circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico incidan sustancialmente sobre la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo del suelo inicialmente aprobada.

b. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, al afectar a los criterios determinantes de la ordenación estructural del municipio o sobre determinaciones sustanciales que la caracterizan, e igualmente en caso de urgencia o excepcional interés público.

2. La revisión puede ser parcial cuando, justificadamente, se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el Plan, bien de sus determinaciones, siempre que formen parte de un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez (4.1).

#### Artículo 5. Modificación del Plan Parcial.

1. Se considera como modificación del Plan aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de estas Normas urbanísticas. Deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimientos, y teniendo idénticos efectos (5.1).

#### 2. Se exceptúan de esta regla general:

a. Las alteraciones y reajustes de la ordenación detallada, realizadas mediante Estudios de Detalle redactados en ejecución de las previsiones de este Plan, expresadas en las fichas de planeamiento (5.2).

b. Las alteraciones que pueden resultar del margen de concreción que la legislación urbanística vigente y el propio plan reservan al planeamiento de desarrollo, como los meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento y gestión, siempre que no impliquen reducción de suelos dotacionales.

c. La delimitación de unidades de ejecución no contenidas en el plan, así como la modificación de las ya delimitadas, de los plazos establecidos para el desarrollo y la sustitución de los sistemas de actuación previstos (5.3).

d. La delimitación de reservas de suelo para su integración en los Patrimonios Públicos del Suelo, de áreas de tanteo y retracto y de áreas de gestión integrada no previstas expresamente en el Plan (5.4).

e. Las alteraciones de las determinaciones no básicas de las ordenanzas de edificación contenidas en este Plan Parcial, que se sustituyan por las contenidas en Ordenanzas Municipales de Edificación o Urbanización, una vez aprobadas éstas.

f. La corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.

g. La modificación de las referencias legales recogidas mediante llamadas a pie de página, por cambios en la legislación de aplicación.

3. Las modificaciones de determinaciones del plan Parcial se

ajustarán a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y se tramitarán conforme se prevé en ésta (5.5).

Artículo 6. Contenido documental del Plan Parcial.

El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos:

a. Memoria informativa y memoria justificativa, que contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del plan en su conjunto.

b. Planos de información.

c. Planos de ordenación

d. Normas urbanísticas, que constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye las fichas de planeamiento y gestión.

Artículo 7. Interpretación del Plan Parcial.

1. La interpretación del plan parcial corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Los distintos documentos del Plan parcial integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la memoria informativa y justificativa, en razón de sus contenidos, finalidad, objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.

3. En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:

- La memoria sobre la planimetría.

- La normativa urbanística sobre los restantes documentos del plan parcial en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamientos del suelo.

#### CAPÍTULO 2: PUBLICIDAD DEL PLAN PARCIAL

Artículo 8. Publicidad del Plan Parcial.

1. Cualquier persona tiene derecho al acceso y consulta del contenido del Plan Parcial, garantizándose dicha publicidad en los términos previstos en la legislación urbanística (8.1)

El ejercicio de este derecho, y en particular el conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, se podrán hacer efectivos a través de cualquiera de los siguientes medios:

a. Consulta directa del Registro Municipal de instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados.

b. Consultas previas.

c. Informaciones urbanísticas.

d. Cédulas urbanísticas.

2 Consultas directas:

Toda persona tiene derecho a consultar gratuitamente la documentación integrante del Plan parcial y de los instrumentos de desarrollo y complementarios de planeamiento conforme a la legislación que regula el acceso a ésta, en los lugares y condiciones fijadas por el Ayuntamiento. Se podrán solicitar copias de esta documentación conforme se regule en la ordenanza municipal de aplicación.

3. Consultas previas:

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su adecuada comprensión.

4. Informaciones urbanísticas:

Todo administrado tiene derecho a que se le informe por escrito sobre el régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una

fincas o ámbito determinado, el cual deberá emitirse, en defecto de disposición legal o reglamentaria expresa, en el plazo máximo de un mes desde la fecha de la solicitud por el servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe debe ir acompañada de plano de emplazamiento de la finca, con referencia a los planos del Plan Parcial o bien la denominación oficial precisa del área de reforma interior objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización y antecedentes fuesen necesarios.

(8.1) RDL 2/2008 Texto refundido de la Ley de Suelo (en adelante TRLS), art 4.c, LOUA, art. 40 y Decreto 2/2004 de Registros Administrativos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios catalogados, art.24.

5. Cédulas urbanísticas:

Las informaciones urbanísticas podrán tener contenido de cédula urbanística conforme a lo previsto en la legislación urbanística (8.2).

(8.2) LOUA, art. 40.4.

#### CAPÍTULO 3: RÉGIMEN Y DESARROLLO

Artículo 9. Régimen urbanístico del suelo.

1. El régimen urbanístico del suelo, y con él, el régimen jurídico de la propiedad del suelo, se definen en el Capítulo 1 del Título II del Plan General de Ordenación Urbanística de El Viso mediante la clasificación del suelo, enumerando las clases y categorías del mismo.

2. El artículo 11.1.C del Plan General de Ordenación Urbanística de El Viso identifica el Suelo Urbanizable como el integrado en dicho Plan por el suelo sectorizado, delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística (9.1).

3. Esta clasificación de suelo urbanizable determina el régimen específico de derechos y obligaciones de los propietarios.

Artículo 10. Desarrollo del Plan Parcial.

1. El desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística se instrumentará tal como se regula en su artículo 28 y 152 mediante Planes Parciales para el suelo urbanizable sectorizado, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística (10.1).

2. Así, los suelos incluidos en el ámbito de este Plan Parcial, y clasificados en el Plan General de Ordenación Urbanística de El Viso como Urbanizables Sectorizados, pasarán a Urbanizables Ordenados y sólo podrán ser objeto de urbanización mediante la aprobación y desarrollo de las previsiones fijadas en este documento, con las condiciones y plazos contenidos en el mismo. Posteriormente, el suelo pasará a ser Urbano cuando se ejecuten todas las obras de urbanización en los plazos que establezca el Plan Parcial y con todas las cesiones correspondientes, mediante una ejecución completa de los Proyectos de Urbanización que se prevean. Por todo ello, el actual instrumento de planeamiento se remite al artículo 54 de la LOUA para establecer el régimen del Suelo Urbanizable Ordenado.

3. De acuerdo con la legislación urbanística de aplicación (10.2), se ha previsto la cesión de la totalidad de la superficie de dotaciones y áreas libres, que en este caso ascienden a 6.123,87 m<sup>2</sup>s y 16.083,31 m<sup>2</sup>s respectivamente, lo que supone un 16.772 % de la superficie total del sector.

4. El Aprovechamiento Lucrativo correspondiente al Patrimonio Público del Suelo, asciende a 8.744,91 m<sup>2</sup>t (lo que supone un 10% del aprovechamiento total del sector, 87.449,18 m<sup>2</sup>t industrial) cumpliendo así el 10% de cesión obligatoria y gratuita al Excmo. Ayuntamiento. Ésta superficie edificada equivale a (8.744,91 m<sup>2</sup>t x 0,66) 5.771,64 m<sup>2</sup>s, que recogerá el Proyecto de Reparcelación.

#### CAPÍTULO 4: PREVISIONES DE GESTIÓN

**Artículo 11. Delimitación de Unidades de Ejecución.**

1. El sector de Suelo Urbanizable Industrial SUS-SI-2-12 queda dividido en ámbitos de gestión para lo cual se delimitan las siguientes Unidades de Ejecución:

Unidad de Ejecución UE-11: Con una superficie de 20.110,045 m<sup>2</sup>, queda delimitada en el Plano de Ordenación 0-2.

Unidad de Ejecución UE-12: Con una superficie de 24.197,82 m<sup>2</sup>, queda delimitada en el Plano de Ordenación 0-2.

Unidad de Ejecución UE-13: Con una superficie de 34.443,66 m<sup>2</sup>, queda delimitada en el Plano de Ordenación 0-2.

Unidad de Ejecución UE-14: Con una superficie de 28.959,57 m<sup>2</sup>, queda delimitada en el Plano de Ordenación 0-2.

Unidad de Ejecución UE-15: Con una superficie de 24.787,66 m<sup>2</sup>, queda delimitada en el Plano de Ordenación 0-2.

**Artículo 12. Sistema de Actuación.**

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por el sistema de actuación de compensación previsto en la legislación urbanística, dentro de todas y cada una de las unidades de ejecución que quedan delimitadas en el plano de ordenación 0-2.

**Artículo 13. Conservación de la urbanización.**

1. La conservación de la urbanización correrá a cargo del urbanizador hasta tanto no se produzca la entrega de la obra que habrá de ejecutarse conforme al proyecto de urbanización aprobado, aportando el agente urbanizador los certificados finales de obra así como los documentos precisos para la conexión con las distintas compañías suministradoras.

**Artículo 14. Proyecto de urbanización.**

1.- Se estará a lo dispuesto en el artículo 31 del Plan General de Ordenación Urbanística.

**Artículo 15. Etapas.**

1.- Se definen cinco etapas las cuales coinciden con las cinco unidades de ejecución descritas en el Plan establecen el siguiente Plan de Etapas:

Unidad de Ejecución UE-11 Fase 1

Unidad de Ejecución UE-12 Fase 2

Unidad de Ejecución UE-15 Fase 3

Unidad de Ejecución UE-14 Fase 4

Unidad de Ejecución UE-13 Fase 5

**Artículo 16. Proyecto de reparcelación.**

1.- Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de cada una de las unidades de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de planeamiento de aplicación, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

2.- La reparcelación se ajustará al procedimiento y determinaciones establecido en los artículos del 100 al 104, ambos inclusive de la LOUA y al Título III del Reglamento de Gestión Urbanística.

**Artículo 17. Coeficientes de ponderación relativa.**

En el área de reparto nº 12 se establece la unidad como coeficiente de ponderación relativa dada la homogeneidad tipológica existente, no obstante será la junta de compensación la que determine aquellos coeficientes que considere precisos al objeto de garantizar el justo reparto de cargas y beneficios.

**Artículo 18. Previsiones de programación.**

FASE	ACTIVIDAD	PLAZO	PLAZO ACUMULADO	COSTE €
FASE 1	PROYECTO DE REPARCELACIÓN UE -I 1	1 MES	1 MES	720.409,18
	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y ESTUDIOS. YSUE-11.	2,5 MESES	3,5 MESES	
	LICITACIÓN DE LAS OBRAS URBANIZACIÓN UE-I 1	2,5 MESES	6 MESES	
	EJECUCIÓN DE LAS OBRAS URBANIZACIÓN UE1	6 MESES	12 MESES	
FASE 2	PROYECTO DE REPARCELACIÓN UE -I2	1 MES	13 MESES	859.868,12
	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y ESTUDIO S. Y S UE -I2.	2,5 MESES	15,5 MESES	
	LICITACIÓN DE LAS OBRAS URBANIZACIÓN UE-I2	2,5 MESES	18 MESES	
	EJECUCIÓN DE LAS OBRAS URBANIZACIÓN UE-I2	6 MESES	24 MESES	
FASE 3	PROYECTO DE REPARCELACIÓN UE -I5	1 MES	25 MESES	848.943,56
	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y ESTUDIO S. Y S UE -I5.	2,5 MESES	27,5 MESES	
	LICITACIÓN DE LAS OBRAS URBANIZACIÓN UE-I 5	2,5 MESES	30 MESES	
	EJECUCIÓN DE LAS OBRAS URBANIZACIÓN UE-I5	6 MESES	36 MESES	
FASE 4	PROYECTO DE REPARCELACIÓN UE -I4	1 MES	37 MESES	1.021.843,47
	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y ESTUDIO S. Y S UE -I4.	2,5 MESES	39,5 MESES	
	LICITACIÓN DE LAS OBRAS URBANIZACIÓN UE-I4	2,5 MESES	42 MESES	
	EJECUCIÓN DE LAS OBRAS URBANIZACIÓN UE-I4	6 MESES	48 MESES	
FASE 5	PROYECTO DE REPARCELACIÓN UE -I3	1 MES	49 MESES	1.202.580,25
	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y ESTUDIO S. Y S UE -I3.	2,5 MESES	51,5 MESES	
	LICITACIÓN DE LAS OBRAS URBANIZACIÓN UE-I3	2,5 MESES	54 MESES	
	EJECUCIÓN DE LAS OBRAS URBANIZACIÓN UE-I3	6 MESES	60 MESES	

**CAPÍTULO 5: NORMAS DE URBANIZACIÓN****Artículo 19. Condiciones generales.**

1 Las determinaciones de los proyectos de urbanización que ejecuten las previsiones de este Plan Parcial, así como las características de las obras ordinarias de urbanización se ajustarán a

las condiciones establecidas en el título VI, Capítulo 2 del Plan General de Ordenación Urbanística, así como a las impuestas en la normativa técnica de aplicación, cuyo cumplimiento será requisito imprescindible para la autorización de las obras.

**Artículo 20. Red de abastecimiento de aguas.**

1 Se estará a lo dispuesto en el artículo 90 del Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 21.Red de saneamiento.

1 Se estará a lo dispuesto en el artículo 91 del Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 22.Red de suministro de energía eléctrica.

1 Se estará a lo dispuesto en el artículo 92 del Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 23.Red de alumbrado público.

1 Se estará a lo dispuesto en el artículo 93 del Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 24.Red viaria.

1 Se estará a lo dispuesto en el artículo 94 del Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 25.Áreas libres.

1 -Se estará a lo dispuesto en el artículo 95 del Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 26.Estructuras móviles y otros usos provisionales.

1 El proyecto de urbanización determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras, instalaciones de servicios o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde, si las hubiera.

Artículo 27.Servidumbres.

1 Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

Artículo 28.Jardinería.

1 La elección de especies arbóreas en calles atenderá, más que a criterios estrictamente ornamentales, a razones climáticas, de soleamiento, de ordenación-espacial y de adecuación ambiental, debiendo utilizar especies propias de la región. Se dispondrá de la red de riego al tipo de plantación proyectada.

Así, en el punto 2.3.4. la Memoria justificativa se relata una recomendación de las especies a utilizar en estos espacios.

2 Criterios de ordenación y diseño:

El proyecto de áreas libres, debiendo garantizar la cualificación de dicho espacio como tal, se ajustará a criterios de ahorro de agua y energía, de facilidad de mantenimiento, adaptación al medio y utilidad ciudadana. La ordenación espacial, diseño de elementos y elección de vegetación serán acordes con estos enunciados.

En las áreas libres calificadas urbanísticamente como tales, debe preservarse de pavimentación al menos una superficie equivalente al 75% de la superficie total. El 25% de la superficie puede ser pavimentada, evitando sistemas estancos como soleras de hormigón ó similares.

En los proyectos de urbanización de áreas libres se justificará de forma explícita el cumplimiento de la Ordenanza Municipal.

Artículo 29.Disposiciones finales sobre normas de urbanización.

Se remite al Pliego de Condiciones Técnicas elaborado por el Excmo. Ayuntamiento, en su caso, para las obras de urbanización en el que se regulará, al menos, los tipos de firmes, zanjas y canalizaciones, tendidos aéreos, elementos de pavimentación, mobiliario urbano, tapas de registros, elementos de alumbrado público, señalización de tráfico e informativa, contenedores de residuos, cabinas, marquesinas, expendedores, kioscos, elementos provisionales..., regulación de las operaciones de reposición de elementos afectados por obras parciales de infraestructuras, así como la prohibición de materiales contaminantes o no adecuados.

Las intervenciones de toda índole, ya sean obras o instalaciones, de iniciativa pública o privada, serán coordinadas y dirigidas desde un único órgano municipal con competencia para ello.

El Proyecto de Urbanización definirá y valorará las infraestructuras urbanas básicas, tales como redes eléctricas de media y baja tensión, de abastecimiento de agua potable, saneamiento, telefonía y alumbrado.

Los criterios de diseño serán aquellos que se contemplen en las Normas y Prescripciones vigentes de las Compañías Suministradoras y Entes Explotadores.

#### CAPÍTULO 6:NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL 3

Artículo 30.Delimitación

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa 0-3, destinada a la implantación de industrias compatibles con otros usos.

Artículo 31.Parcela mínima edificable

Parcela mínima edificable: 300 m2.

Agregación de parcelas: Se podrán agregar parcelas sin límite.

Segregación de parcelas: Se permite, siempre que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 300 m2.

Artículo 32.Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

1. La edificación deberá alinearse a fachada y adosarse a medianeras.

Artículo 33.Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela

Condiciones de ocupación: 100 %

2. Condiciones de edificabilidad: 1,13 m2t/m2s

Artículo34. Altura máxima edificable.

Número máximo de plantas: 2 Altura máxima edificable: 10 metros

Excepcionalmente se permitirá más altura, siempre que lo justifique el tipo de industria a instalar.

Artículo 35.Condiciones de imagen urbana

1 Se cuidará la estética de la fachada al viario general. Las medianeras tendrán un acabado suficiente, de tal forma que no afecten negativamente a la estética mientras se encuentren descubiertas.

Artículo 36.Condiciones de edificación.

1 Sobre las edificaciones con uso residencial existentes con antelación a la aprobación del Plan se podrán ejecutar obras de conservación, rehabilitación y ampliación siempre que no sobrepasen las condiciones de los artículos anteriores.

Artículo 37.Regulación de usos (OE).

1 Uso característico: Industrial.

2 Uso complementario: Aparcamientos.

3 Usos compatibles: Dotacional y terciario.

4 Usos alternativos: Terciario, dotacional y vivienda unifamiliar (sólo en aquellas parcelas en las que con anterioridad a la aprobación del Plan se encuentren edificadas con dicho uso).

**Artículo 38. Reservas de plazas de garaje.**

En uso industrial, se reservará una plaza de garaje por cada 150 m2 de superficie construida o fracción.

En uso comercial se dispondrá una plaza de garaje por cada 60 m2 de superficie construida.

En usos dotacional se preverá 1 plaza por cada 50m2 de superficie construida.

#### CAPÍTULO 7:NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL 4

Artículo 39.Delimitación.

1 Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O-3, destinada a la creación de una zona industrial en la parte norte del núcleo urbano, en las proximidades de la N-502.

Artículo 40. Parcela mínima edificable.

1 Parcela mínima edificable: 600 m<sup>2</sup>.

2 Agregación de parcelas: Se podrán agregar parcelas sin límite.

3 Segregación de parcelas: Se permite, siempre que las parcelas resultantes cumplan con la parcela mínima.

Artículo 41. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

1 La edificación se implantará con retranqueo respecto al límite de la parcela con el viario, con un mínimo de 5 metros. En el caso de edificaciones separadas de alguno de sus linderos, esta separación como mínimo de 5 metros.

Artículo 42. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.

1 Condiciones de ocupación: 75 %

2 Condiciones de edificabilidad: 1,13 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

Artículo 43. Altura máxima edificable.

1 Número máximo de plantas: 2

2 Altura máxima edificable: 10 metros

Artículo 44. Condiciones de imagen urbana.

1 Se cuidará la estética de la fachada al viario general. Las medianeras tendrán un acabado suficiente, de tal forma que no afecten negativamente a la estética mientras se encuentren descubiertas.

Artículo 45. Regulación de usos (OE)

1 Uso característico: Industrial.

2 Uso complementario: Aparcamientos.

3 Usos compatibles: Dotacional y terciario.

**Artículo 46. Reservas de plazas de garaje.**

En uso industrial, se reservará una plaza de garaje por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie construida o fracción.

En uso comercial se dispondrá una plaza de garaje por cada 60 m<sup>2</sup> de superficie construida.

En usos dotacional se preverá una plaza por cada 50m<sup>2</sup> de superficie construida.

(1.1) Ley 7/2002, de Ordenación urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), art. 3.

(1.2) LOUA, art. 13.1.

(2.1) LOUA, art. 35.3.

(2.2) LOUA, art. 34.

(9.1) LOUA, art. 47.

(10.1) LOUA, art.13.

(10.2) LOUA, art.54.

(5.3) LOUA, arts. 18.1, 88 y 106.

{5.4) LOUA, arts. 73.1 (modif. Ley 13/2005, art. 24 diez), 79.1 y 144.

(5.5) LOUA, art. 36.2 (modif. Ley 13/2005, art. 24 cuatro y cinco).

(5.2) LOUA, arts. 15y 36.1.

(3.1) LOUA, arts. 36 ( modif. Ley 13/2005, art. 24 cuatro y cinco), 37 y 38.

(4.1) LOUA, art. 37.2.

(5.1) LOUA, art. 36.1.

(5.2) LOUA, arts. 15 y 36.1.