

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Hinojosa del Duque

Núm. 2.321/2021

El Alcalde de Hinojosa del Duque, Matías González López, hace saber:

Que el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el 17 de noviembre de 2020 adoptó el siguiente acuerdo en relación con el Plan Parcial del Polígono Industrial U.I.-3, en cuya parte dispositiva, dice:

"PRIMERO. Proceder a la toma de conocimiento del Ayuntamiento en el procedimiento de aprobación de instrumentos de ordenación urbanística y, en consecuencia, se dispone:

-Aprobar el citado documento presentado por doña Carolina Moreno Lozano, ya que se entienden subsanadas las deficiencias señaladas en el informe del Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, de fecha 5 de octubre de 2009, y cumplimentado la exigencia establecida en el artículo 33.2.b de la LOUA. Subsanción que ya contiene el documento de aprobación definitiva del Plan Parcial del Polígono Industrial U.I.-3 en Hinojosa del Duque, por el Pleno de fecha 29 de diciembre de 2009.

A saber:

-Memoria, pág. 19.-Ordenanzas reguladoras, pág.14.-Ordenanzas reguladoras, pág. 17.-Ordenanzas reguladoras, pág. 20.-Ordenanzas reguladoras, pág. 23.-Ordenanzas reguladoras, pág.27.-Memoria, pág.25.-Ordenanzas reguladoras, pág. 3.-Anejo O1: Texto de Síntesis de la Memoria, pág.4.-Plan de Etapas, pág.1.-Plan de Etapas, pág. 2.

SEGUNDO. Que se proceda a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, así como en el Registro Municipal.

TERCERO. Publicar, una vez realizada la inscripción mencionada, el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, junto con su articulado.

CUARTO. Facultar al Sr. Alcalde-Presidente para cuantos actos deban realizarse en relación con el acuerdo adoptado".

Dicho instrumento de planeamiento ha quedado depositado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Municipal y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Unidad Registral de Córdoba, con el número de registro 8.694, libro registro de Hinojosa del Duque, sección: instrumentos de planeamiento.

De conformidad con lo dispuesto 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, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a la publicación del contenido de sus Normas, que presentan el siguiente tenor literal:

**"ORDENANZAS REGULADORAS DEL POLÍGONO INDUSTRIAL UI-3
(HINOJOSA DEL DUQUE)**

1. TÍTULO PRIMERO. REFERENCIAS DE ORDENACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES.

1.1.CAPÍTULO I. MARCO NORMATIVO Y DEL PLANEAMIENTO GENERAL.

El presente documento posee naturaleza jurídica de Plan Parcial de Ordenación del Sector PP UI-3 "Polígono Industrial La

Dehesa III" y constituye, por tanto, el instrumento de ordenación pormenorizada del ámbito objeto del mismo, definiendo también su régimen jurídico.

Una de las bases fundamentales para la redacción del Plan Parcial ha sido el cumplimiento de la vigente Innovación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. Así, ésta ha sido determinante para numerosos capítulos. Igualmente, se han tenido en cuenta la legislación sectorial aplicable. Las Ordenanzas expuestas a continuación serán de aplicación para el ámbito territorial en el que se centran.

1.2. CAPÍTULO II. DISPOSICIONES GENERALES.

1.2.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El presente Plan Parcial ordena el suelo clasificado como Urbanizable Sectorizado, identificado como PP UI-3 "Polígono Industrial La Dehesa III" en Hinojosa del Duque (Córdoba).

La delimitación y ámbito del mismo vienen determinados en los planos correspondientes de información y ordenación.

1.2.2. EFECTOS Y VIGENCIA.

Se atenderá a los efectos de la aprobación de los instrumentos de planeamiento según lo establecido en el artículo 34 de la Ley 7/2007 de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA). La entrada en vigor del Plan Parcial se establece desde la publicación en el correspondiente Boletín Oficial de la Aprobación Definitiva y las presentes Ordenanzas Urbanísticas. Esta vigencia será indefinida de acuerdo con lo establecido en el artículo 35 y siguientes de la LOUA y en el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento, sin perjuicio de las posteriores revisiones o modificaciones que se pudieran elaborar derivadas del desarrollo futuro del ámbito de aplicación.

1.2.3. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN.

Respecto a la Revisión de los instrumentos de planeamiento, según el artículo 37 de la LOUA:

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

2. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

3. Los instrumentos de planeamiento se revisarán en los plazos que ellos mismos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que prevean a tal efecto".

Así, la alteración de la ordenación propuesta en el Plan Parcial y, por tanto, de sus determinaciones respecto a la edificabilidad y usos establecidos dará lugar a la obligatoriedad de una revisión del presente Plan Parcial.

De igual manera, según lo expuesto en el artículo 38 y conforme al mismo, será necesaria la tramitación de una Modificación de los instrumentos de planeamiento en el momento que exista la necesidad de alterar la ordenación establecida en los mismos no contemplada en el artículo anterior.

1.2.4. CONTENIDO DOCUMENTAL.

El presente Plan Parcial se compone de los siguientes documentos:

-Memoria: Refleja una síntesis del contenido del Plan Parcial, mencionando la información urbanística utilizada, normativas sectoriales a tener en cuenta y criterios fundamentales para la ordenación propuesta. A esta misma memoria se adjunta una serie de anejos:

*Texto síntesis de la memoria.

*Cuadro de indicadores absolutos y relativos de la ordenación propuesta.

*Cuadros comparativos de indicadores básicos.

*Unidades de ejecución.

*Ficha de justificación de las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas y justificación del DBSI del Código Técnico de la Edificación.

*Coordinación con Organismos.

-Documentación gráfica: viene representada por los planos de información y ordenación pertinentes.

-Ordenanzas Reguladoras: ordenanzas del Plan Parcial que contienen la definición detallada del régimen de la edificación y uso de los suelos.

-Plan de etapas: determina el orden de ejecución y el sistema de actuación de las unidades o áreas homogéneas que se han delimitado en el presente Plan Parcial.

-Estudio económico-financiero: incluye los costes de ejecución para cada una de las unidades justificando la previsión de viabilidad económica en la ejecución del Plan.

1.2.5. CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN.

La interpretación de las determinaciones especificadas en el Plan se realizará en función del contenido e intención de todos los documentos que lo forman.

En el caso de surgir contradicciones o imprecisiones en este contenido documental del presente Plan Parcial, la interpretación correspondería al Excmo. Ayuntamiento a través de los servicios técnicos del mismo. En todo caso, si las discrepancias ocurrieran entre los documentos gráficos, prevalecerá el de menor escala y si surgieran entre la documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última.

2. TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

2.1. CAPÍTULO I. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

2.1.1. UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El sector se establece en dos Unidades de Ejecución, UI-3.1 y UI-3.2. En la primera Unidad de Ejecución (UI-3.1) se plantean la mayoría de las tipologías industriales, junto con el bulevar de acceso y parte de los equipamientos. En la segunda (UI-3.2) se situaría el resto del equipamiento, el aparcamiento de vehículos pesados y la gran manzana dedicada a gran industria.

Según el cuadro de determinaciones urbanísticas del artículo 2.2.8. de la Innovación a las Normas Subsidiarias, aprobada definitivamente en fecha 8 de Mayo de 2007, el sistema de actuación elegido para el sector será el de Cooperación, conforme a la Sección Cuarta, Capítulo II, Título IV de la LOUA.

2.1.2. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.

La ejecución de las obras de urbanización del sector se llevará a cabo a partir de los presupuestos del Estudio Económico Financiero establecidos en el documento referenciado de este Plan Parcial.

Éstas se desarrollarán mediante dos Proyectos de Urbanización, cada uno de los cuales abarcará la totalidad de cada Unidad de Ejecución, es decir, habrá un Proyecto de Urbanización elaborado sobre la UI-3.1 y otro redactado independientemente sobre la UI-3.2. Así mismo se redactarían los proyectos de reparación también independientes, correspondientes cada uno de ellos a cada Unidad de Ejecución.

2.1.3. EJECUCIÓN MATERIAL Y RECEPCIÓN.

Los plazos para el cumplimiento de los deberes legales para la

adquisición gradual de facultades urbanísticas, se establecen en el "Plan de Etapas" del presente Plan Parcial.

La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo a partir de la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización y obtención de licencia. Todos los gastos derivados de la urbanización se harán con cargo a los propietarios de suelo.

2.2. CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

2.2.1. RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. OBLIGACIONES Y CARGAS.

El régimen urbanístico, y con él, el régimen jurídico de la propiedad del suelo, se definen en el Capítulo II de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Hinojosa del Duque (aprobadas en 1993) mediante la clasificación del suelo, enumerando los tipos y categorías del mismo.

De igual manera, el artículo 2.2.3. de la Innovación a las Normas Subsidiarias aprobadas en Mayo del 2007 y referidas al ámbito del presente Plan Parcial, clasifican el suelo objeto del mismo como Urbanizable Sectorizado. Asimismo, el artículo 185 de este misma Innovación dice lo siguiente:

"Para el desarrollo de esta clase de suelo será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan".

Así, los suelos incluidos en el ámbito de este Plan Parcial, y clasificados mediante la Innovación a las Normas Subsidiarias 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.

2.2.2. CESIONES DE SUELO AL AYUNTAMIENTO.

De acuerdo al artículo 54 de la LOUA, se ha previsto la cesión de la totalidad de la superficie de los sistemas generales y demás dotaciones (viales, zonas verdes, equipamientos, etc.) que en este caso asciende a 86.204,402 m²s, lo que supone un 39,13 % de la superficie total del sector.

El Aprovechamiento Lucrativo correspondiente al Patrimonio Público del Suelo, ascendería a 15.418,61 m²t (lo que supone un 10% del aprovechamiento total del sector, 154.186,135 m²t industrial) cumpliendo así el artículo 199f de la Innovación a las Normas Subsidiarias, en el que se establece un 10% de cesión obligatoria y gratuita al Excmo. Ayuntamiento.

No se puede establecer el compromiso de pago de la cesión por ser la redacción del presente documento de iniciativa pública.

3. TÍTULO TERCERO. CONDICIONES DE USOS, EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

3.1. CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES.

La ordenación pormenorizada del presente Plan Parcial, se establece en función de:

-Su integración en el sistema viario mediante el trazado coherente del mismo, así como el establecimiento de puntos de conexión con el ya existente. De igual manera, se disponen las reservas mínimas de aparcamientos que habrán de preverse en el interior de cada parcela.

-El consumo de edificabilidades mediante la asignación de techo máximo edificable a cada una de las tipologías fijadas, siempre, cumpliendo la totalidad con el parámetro del aprovechamiento medio designado en el artículo 199b de la Innovación a las Normas Subsidiarias.

-La integración de las edificaciones en la ordenación propuesta mediante el establecimiento de las presente Ordenanzas Regulatoras, cuyo objeto es establecer una concordancia con el uso industrial.

-La conexión de las infraestructuras del sector a las ya existentes mediante el trazado y la definición de las mismas.

Respecto especificaciones de los tipos edificatorios de uso industrial y la localización de los mismos, este documento se remite al Plano nº 09 – "Parcelación" y al Capítulo III del presente Título Tercero.

Se considera un coeficiente de ponderación igual a 1 para el uso industrial del ámbito objeto del Plan Parcial y se remite al apartado 1.4.12. "Unidades de Ejecución y Fases" de la Memoria como justificación de dicho coeficiente.

Con el objeto de cumplir las determinaciones citadas anteriormente, debe ser de aplicación lo dispuesto en las Normas Subsidiarias aprobadas en Marzo de 1993, la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento y aprobado el 27 de Agosto de 2007, así como la Innovación a las Normas Subsidiarias y el presente Plan Parcial, sin perjuicio de la legislación estatal y autonómica posterior.

En concreto se aplicará la normativa de usos, edificación y urbanización que regula las condiciones generales y particulares de estos conceptos, en cuanto a las siguientes determinaciones:

3.1.1. DETERMINACIONES SOBRE USOS.

En relación con estas determinaciones, será de aplicación plena en cuanto a las definiciones y contenidos del punto 3.1.1, 3.3.2.8. y puntos "Regulación de Usos" de cada una de las Ordenanzas del Capítulo III "Ordenanzas Generales de la Zona UI-3" del Título Tercero.

Asimismo, se aplica el artículo 199b de la Innovación de las Normas Subsidiarias.

En concreto, el artículo 113 de las Normas Subsidiarias expresa lo siguiente respecto a los usos:

"Las Ordenanzas Particulares de cada zona regularán cuáles son los usos permitidos y cuáles se considerarán prohibidos. Los no mencionados expresamente se permiten en calidad de complementarios. Salvo que en las Ordenanzas correspondientes de la zona se disponga otra cosa, la máxima edificabilidad para los usos complementarios se limitará al 30% de la edificabilidad total que corresponda al solar".

A lo dispuesto anteriormente se debe concretar que, la edificabilidad destinada para el equivalente al antiguo concepto de uso complementario podrá exceder del 30% de la edificabilidad total de la parcela, justificando su necesidad ante la Comisión Provincial de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento.

En referencia a ello, en el Capítulo III del Título Tercero de estas Ordenanzas se definen los usos característico, complementario, compatible, alternativo y prohibido o excluyente, y también se deberá aplicar el artículo 151 de la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento y aprobado el 27 de Agosto de 2007, que expresa lo siguiente:

"Se autorizan los usos siguientes:

- Industrial.
- Equipamiento comunitario.
- Oficinas.

-Talleres artesanales.

-Garajes-aparcamiento y servicios del automóvil.

Usos compatibles: Comercial.

Usos prohibidos: los no autorizados en los párrafos anteriores".

NOTA: se incluyó como uso compatible el uso comercial.

Los usos de las distintas tipologías quedarán fijados en sus respectivas Ordenanzas (ver Capítulo III).

3.1.2. DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS.

En relación con estas determinaciones, será de aplicación plena en cuanto a las definiciones y ejecución los artículos 12, 13, 14 y 15 de la Sección II, Capítulo II del Título I de las Normas Subsidiarias, así como el punto 3.1.2. de las presentes Ordenanzas.

3.1.3. DETERMINACIONES SOBRE EDIFICACIÓN.

En relación con estas determinaciones, será de aplicación plena en cuanto a las normas generales de la edificación el Título II "Normas Generales de Edificación" de las Normas Subsidiarias de Hinojosa del Duque.

De igual manera, en lo que se refiere a las condiciones particulares de la edificación en función de la zonificación establecida, éstas se especifican en el punto 3.1.3, así como en el Capítulo III del Título Tercero de las presentes Ordenanzas Regulatoras.

3.1.4. DETERMINACIONES SOBRE URBANIZACIÓN.

En relación con estas determinaciones, será de aplicación plena en cuanto a las definiciones y contenidos el Capítulo IV "Características Generales de las Obras de Urbanización" del Título I de las Normas Subsidiarias.

De igual manera, en lo que se refiere a las condiciones particulares de la urbanización se aplicará el punto 3.1.4. y el Capítulo II del Título Tercero de las presentes Ordenanzas Regulatoras.

3.2. CAPÍTULO II. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

3.2.1. VIARIO Y APARCAMIENTOS.

Tomando como base los criterios reflejados en las Normas Subsidiarias y teniendo en cuenta las especiales circunstancias del ámbito, se establecen los siguientes criterios y disposiciones mínimas.

3.2.1.1. CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS.

Viario Medio.

Corresponde a la carretera A-422 y da acceso al ámbito del Plan Parcial. Es la vía exterior a la delimitación a la que deberán conectarse las vías interiores. Estas conexiones consisten en dos accesos:

-Acceso 1: enfrentado al del Polígono Industrial "La Dehesa I", se han suprimido ciertos movimientos con objeto de mejorar las condiciones de circulación al disminuir el número de puntos de conflicto.

-Acceso 2: en el extremo de la parcela más cercana al núcleo urbano, se permite la incorporación y salida en ambos sentidos. Distribuidor del polígono.

Corresponde a la sección S4 de la calle 4 y 6 del Plano nº 11.1 "Red Viaria. Alineaciones y Rasantes. Secciones Tipo". Son vías de trazado perpendicular a la A-422, pertenecientes a un bulevar, concebido como extensión del acceso al polígono. Este distribuidor facilita la movilidad y fluidez del tráfico interior; se desarrollan en torno a una gran zona de espacios libres que facilitan la apertura de visión hacia las áreas desarrolladas en su entorno. Así mismo, concluirá en una de las zonas destinadas a equipamiento. Es de gran importancia en la ordenación del área en que se encuentran, y su función es canalizar los flujos de circulación desde la entrada al polígono a las vías de distribución longitudinales, de forma que plantea una extensión hacia posibles ampliaciones del polígono.

Viario transversal.

Correspondientes a las secciones S2, S5, S6 y S7 de las calles B, 7-3, 2 y 1 respectivamente del Plano nº 11.1 – "Red Viaria. Alineaciones y Rasantes. Secciones Tipo". Son vías sensiblemente más anchas que las longitudinales, que las intersecciones perpendicularmente y que son prolongadas hasta el final del ámbito con el objeto de facilitar en un futuro la posible ampliación.

Viario longitudinal.

Coinciden con las secciones S1, S3 correspondientes con las calles A-B y C del Plano nº 11.1 – "Red Viaria. Alineaciones y Rasantes. Secciones Tipo". Son dos vías paralelas a la A-422 que estructuran las tres hileras de manzanas fundamentales del polígono y desde las que se acceden a las parcelas de estas.

3.2.1.2. CONDICIONES DE DISEÑO.

Perfil longitudinal.

Para la elección de los límites de las inclinaciones de las rasantes en zonas urbanas se tendrá en cuenta no solo criterios circulatorios sino también la incidencia urbanística de las soluciones así como su repercusión económica y ambiental.

Como orientación, se evitará superar una pendiente máxima de 6% en tramos de longitud mayor de 30 m. No obstante, dicho límite puede superarse si en el estudio económico sobre la incidencia de la rampa, en el coste de ejecución de la carretera frente a los factores de reducción de velocidades, costes de funcionamiento y aumento del ruido, se considera favorable un aumento de la inclinación.

Las intersecciones se ubicarán fuera de las grandes rampas, no debiendo superarse, como cifra orientativa, el 3%.

Para las glorietas se evitarán pendientes superiores al 2,5%.

Sección transversal.

En todas las secciones viarias que combinen el ámbito peatonal con el ámbito de calzada (es decir, en calles con acerados o zonas ajardinadas), se deberá mantener la proporción mínima de 1/3 de la zona peatonal respecto a la zona de circulación rodada.

Carriles de circulación.

La anchura usual de los carriles de circulación será de 4 y 3,5 m, pudiéndose disminuir este valor en función de la velocidad de proyecto de la vía, existencia de puntos singulares, con restricciones de anchura y/o para conseguir una homogeneidad de los carriles.

No obstante la anchura no será en ningún caso inferior a 2,75 m.

El mínimo absoluto será utilizado sólo para calles peatonales y bordes con restricción de acceso, en caso de que existieran estos elementos.

Carril de aparcamiento.

En aparcamientos con mayoría de vehículos ligeros se recomienda unas dimensiones mínimas de 2,20 m. x 4,50 m.

Aceras.

Se dispondrán aceras de ancho mínimo 1,50 m en los viales de nueva apertura.

Secciones tipo (con carácter mínimo).

TIPO DE SECCIÓN	ACERADO (M)	(APARCAM) + CALZADA + (APARCAM)	ACERADO (M)	TOTAL
S1	2,00	8,00 + (4,50)	-----	14,50
S2	2,00	8,00 + (2,50)	1,85	14,35
S3	1,50	(2,50) + 7,00 + (2,50)	1,50	15,00
S4	2,00	(2,50) + 7,00	-----	11,50
S5	1,50	(2,50) + 8,00 + (2,50)	1,50	16,00
S6	2,00	8,00 + (2,50)	1,50	14,00
S7	1,50	(4,50) + 8,00 + (2,50)	1,50	18,00

Firmes y pavimentos.

-En calzadas. La instalación de un determinado tipo de pavimento debería contemplar los siguientes criterios: rugosidad de la capa de rodadura (tanto en seco como en mojado) manteniendo sus condiciones con el tiempo, seguridad en la frenada (garantizando distancia mínimas en seco o mojado), durabilidad y resistencia a la degradación por tráfico, agua o elementos climáticos. También se debe tener en cuenta un mínimo nivel de ruido y vibraciones tanto desde el punto de vista de conductos como de la población afectada. No obstante, en ciertos casos puede ser buscado un nivel de ruidos superior a la media para disuadir altas velocidades de los vehículos. Calidad visual.

-En aceras. Las cualidades requeridas para estos pavimentos son principalmente: comodidad, registrabilidad (facilitar la inspección y reparación de redes de servicios subterráneos, la registrabilidad para el acceso a redes enterradas es siempre necesaria siendo los pavimentos continuos sobre lecho de árido los más deseables), durabilidad y calidad visual. En lo relativo a la comodidad son preferibles texturas lisas, si bien, los materiales rugosos son útiles en zonas accesibles pero por las que el tránsito no es deseable. Las calidades de los materiales más habituales son: mezclas bituminosas, hormigones, adoquines de hormigón, losas y losetas.

3.2.1.3. APARCAMIENTOS.

Definición.

Se define como aparcamiento al espacio fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.

Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones destinadas al estacionamiento temporal de vehículos.

Reservas de aparcamientos por usos.

Para los edificios de nueva planta, deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento que se regulan en el párrafo siguiente.

Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

-Aparcamiento en interior de parcela por cada 240 m².

-En todo caso se cumplirán lo referido a este punto en las Normas Subsidiarias de Hinojosa.

3.2.2. DRENAJES.

Las vías urbanas se diseñarán para posibilitar la recogida subterránea de pluviales evitando las cunetas. Para recoger el agua de escorrentía de manera eficaz es necesario dotar a la calzada de una pendiente transversal mínima del 2% intentando no superar el 3%. Los tramos horizontales o relativamente horizontales se deben eliminar o acortar.

3.2.3. SEÑALIZACIÓN, ILUMINACIÓN Y PROTECCIONES CONTRA EL RUIDO.

En cuanto a las condiciones y consideraciones funcionales que se han de tener en cuenta en estos aspectos se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Hinojosa del Duque.

3.2.4. URBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES.

3.2.4.1. PLANTACIONES.

La integración de las plantaciones en el diseño de la vía pública no es únicamente un elemento complementario y adicional de carácter ornamental, sino que desempeña importantes funciones en el viario como refuerzo de aspectos funcionales e infraestructurales (glorietas, enlaces...) ocultación de aspectos estéticos negativos, constitución en sí mismas de hitos urbanos singulares, creación de barreras de protección contra el ruido, el viento y la contaminación atmosférica.

En cuanto a la vegetación de nueva implantación es fundamental la elección de especies adaptadas al clima, al suelo y a los índices de contaminación, atendiendo dicha elección más que a criterios estrictamente ornamentales, a razones climáticas, de soleamiento, de ordenación espacial y de adecuación ambiental. De la misma manera debe tenerse siempre presente la compatibilidad de las plantaciones con el drenaje, dotando al terreno de un nivel de drenaje adecuado a las necesidades de agua de las plantaciones y evitando la implantación de especies que obstruyan los canales de drenaje.

3.2.4.2. ORDENACIÓN.

La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En particular, las áreas libres dispuestas en terrenos de suave pendiente deberán ordenarse mediante recorridos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación: itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado...

3.2.4.3. INSTALACIÓN DE ESTRUCTURAS MÓVILES Y OTROS USOS PROVISIONALES.

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.

3.2.4.4. SERVIDUMBRES.

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.

3.2.4.5. JARDINERÍA.

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 1.4.6. "Propuesta de Arbolado" de la Memoria se relata una recomendación de las especies a utilizar en estos espacios.

3.2.4.6. 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 o similares.

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

3.2.5. DISPOSICIONES FINALES SOBRE NORMAS DE URBANIZACIÓN.

-Se cumplirá lo especificado en el Capítulo IV "Características Generales de las Obras de Urbanización" de las Normas Subsidiarias de Hinojosa del Duque.

-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 elemen-

tos 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.

3.2.6. INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

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, así como las pautas designadas en el punto 1.5." Justificación de la Propuesta de Urbanización y Conexiones a las Redes de Infraestructuras y Servicios Urbanos" de la Memoria de Ordenación del presente Plan Parcial.

3.3. CAPÍTULO III. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA ZONA UI-3.

Se toman como base las ordenanzas del Plan Parcial UI-2.

3.2.7. DELIMITACIÓN Y ZONIFICACIÓN.

La zona UI-3 está delimitada por todo el sector de actuación del presente Plan Parcial, así, las distintas áreas de las diferentes tipologías vienen representadas en el Plano 09 - "Parcelación".

En el presente Plan Parcial se distinguen las siguientes zonas a efectos edificatorios:

- Zonificación INDUSTRIAL TIPO 1: Tipología adosada.
- Zonificación INDUSTRIAL TIPO 2: Tipología aislada.
- Zonificación INDUSTRIAL TIPO 3: Tipología Industria Nido.
- Zonificación INDUSTRIAL TIPO 4: Tipología Gran Industria.
- Zonificación EQUIPAMIENTO.

En cuanto a la zonificación de las distintas tipologías por manzanas, vienen bien definidas en el plano anteriormente citado. Aun así, se adjunta un cuadro resumen:

SUBZONA	DEFINICIÓN	MANZANA
TIPO 1	TIPOLOGÍA ADOSADA	I-2, I-4, I-6, I-8
TIPO 2	TIPOLOGÍA AISLADA	I-3, I-5
TIPO 3	INDUSTRIA NIDO	I-1*, I-7*
TIPO 4	GRAN INDUSTRIA	I-F2

(* Existe la posible aplicación de la ordenanza Tipo 2 (T-2) en estas manzanas (según las necesidades del sector).

3.2.8. DEFINICIONES GENERALES.

3.2.8.1. PARCELA.

Se define como tal toda aquella resultante del proceso de parcelación o reparcelación legalmente desarrollado, prevaleciendo siempre la realidad existente y constatable (artículo 49 de las Normas Subsidiarias – en adelante NNSS).

3.2.8.2. LINDES O LINDEROS.

Son las líneas que señalan los límites de una parcela (artículo 53 de las NNSS).

3.2.8.3. ALINEACIONES OFICIALES.

Las alineaciones oficiales se definen como linderos que, en su caso, puede trazar el Ayuntamiento entre la parcela y la vía pública (artículo 57 de las NNSS). En este caso, las fijadas en el presente Plan Parcial.

3.2.8.4. OCUPACIÓN.

Se define como ocupación de la edificación el porcentaje de la parcela que la misma ocuparía (artículo 60 de las NNSS). En este caso, las fijadas en el presente Plan Parcial.

3.2.8.5. EDIFICABILIDAD.

Se define la edificabilidad como el parámetro definido por el nº

máximo de metros cuadrados a edificar por metro cuadrado de parcela neta. Este concepto queda definido por la profundidad, ocupación y altura de la edificación (artículo 62 de las NNSS).

3.2.8.6. SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA.

La suma de la de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianeras en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos forman parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario, se computará únicamente el 50% de su superficie medida de la misma forma (artículo 63 de las NNSS).

3.2.8.7. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación a la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta (artículo 75 de las NNSS). Se recoge en metros y número de plantas y serán de obligado cumplimiento ambos preceptos (artículo 82 de las NNSS).

3.2.8.8. USOS.

A los efectos de su autorización en una parcela, se distinguen las siguientes clases de usos:

-USO CARACTERÍSTICO: es el de implantación dominante en una parcela, área, zona o sector, por aplicación del Plan o de su planeamiento de desarrollo.

-USO COMPLEMENTARIO: es el que debe implantarse obligatoriamente junto con el uso característico, en una proporción determinada por éste, en aquellos casos en que venga exigido por el Plan, su planeamiento de desarrollo o la legislación urbanística.

-USO COMPATIBLE: es el que puede coexistir con el uso característico en una misma parcela sin perder sus características propias, cumpliendo las condiciones establecidas por el Plan o por su planeamiento de desarrollo.

-USO ALTERNATIVO: es el que puede sustituir al característico en una parcela, área, zona o sector, conforme a la regulación del Plan o de su planeamiento de desarrollo.

-USO PROHIBIDO o EXCLUYENTE: es el excluido por el Plan, por su planeamiento de desarrollo o por la legislación sectorial de aplicación, en una parcela, área, zona o sector, por su incompatibilidad con el uso característico o con los objetivos de la ordenación.

3.2.9. ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL TIPO 1: TIPOLOGÍA ADOSADA.

3.2.9.1. DESCRIPCIÓN.

Comprende las zonas grafiadas y delimitadas en el Plano nº 09 - "Parcelación" como I-2, I-4, I-6, I-8, manzanas recayentes a los viales C, 2, 3 y 7. Las parcelas de estas manzanas dispondrán de más de 600 m², las cuales resultarán indivisibles. Ésta será una superficie media considerada apropiada para el uso pretendido.

Responde a la tipología de edificación industrial implantada entremedianeras o adosadas y con retranqueo de la fachada respecto a la alineación al vial C.

La parcelación grafiada en el Plano nº 09 - "Parcelación" para las manzanas con tipología adosada no es vinculante, aunque sí deben cumplirse las especificaciones impuestas en las presentes Ordenanzas.

3.2.9.2. AGREGACIÓN Y SEGREGACIÓN DE PARCELAS.

En el Tipo 1 se permitirá la agregación de parcelas. Esta agregación se efectuará previo consentimiento del Excmo. Ayuntamiento, adjuntando para ello, ante los Servicios Técnicos del mismo, informe acerca de la debida justificación de la propuesta.

Estará permitida la segregación siempre que se cumpla la parcela mínima.

3.2.9.3. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

-Superficie mínima: 610,00 m².

-Fachada mínima admisible a viario público: 15,00 m.

-Fondo máximo de parcela: 40,00 m.

Nº máximo de parcelas.

El número máximo de parcelas edificables en las manzanas de esta tipología será el resultante de aplicar las condiciones de parcelación mínima a las mismas.

Edificabilidad neta máxima.

La edificabilidad neta máxima es de 1,238 m²/m²s sobre la superficie de parcela.

Se considera un coeficiente de ponderación igual a 1 (justificación en el punto 1.4.12 de la Memoria).

Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados.

-Separación a linderos paralelos al vial C(1) (fachada principal): 5,00 m.

Las parcelas en esquina sólo tendrán una separación obligatoria de 5,00 m a la fachada principal (coincidente con el vial C).

(1) El vial C se encuentra representado en el Plano nº 11.1. "Red viaria. Alineaciones y Rasantes. Secciones Tipo".

3.2.9.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la planta baja en la parcela industrial TIPO 1 será la resultante de aplicar el resto de parámetros definidos para esta tipología.

La ocupación en planta alta será la resultante de agotar la edificabilidad impuesta a cada una de las tipologías.

Altura máxima edificable y nº de plantas máximo.

La altura máxima permitida será de 9 m de altura o 2 plantas (medidos de acuerdo con los criterios establecidos en las presentes normas).

En caso de superarse esta altura o las dos plantas, deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización previa ante la Comisión Provincial de Urbanismo.

Fondo edificable.

No se limita el fondo edificable, pues el artículo 58 de las NNSS no define este parámetro para usos distintos del residencial.

Altura libre de plantas.

No se limita altura mínima libre de plantas. Será aquella que cumpla el planeamiento vigente de Hinojosa del Duque y que garantice el cumplimiento de la normativa de aplicación a la edificación.

Dimensiones de patios.

En caso de que los proyectos de edificación de las naves contengan patios, las determinaciones de éstos vendrán fijadas por el planeamiento vigente de Hinojosa del Duque y por los requerimientos de la normativa de aplicación a la edificación.

Vuelos.

Se permiten únicamente vuelos en fachada, destinados a cornisas, marquesinas y viseras y su dimensión máxima será de 0,50 m.

Estética y composición de las edificaciones.

-Materiales de cubierta.

Los materiales a emplear serán los más adecuados técnica y estéticamente.

Queda prohibido el uso de materiales foráneos, tales como pizarra, brezo, etc., así como todo tipo de material reflectante.

-Materiales de fachada.

Todos los paramentos exteriores se tratarán dignamente, debiéndose dar a las medianeras vistas tratamientos similares a los de la fachada del edificio.

Quedan totalmente prohibidos los aplacados con baldosas de terrazo, gres, etc., los azulejos vidriados podrán colocarse con carácter meramente decorativos, haciéndolo constar expresamente en la descripción de las obras a realizar y previa autorización en tal sentido por parte del Excmo. Ayuntamiento.

Dotación de plazas de aparcamiento.

Deberá preverse una plaza de aparcamiento señalizada e identificada en el interior de la parcela por cada 240 m²t destinada a reserva de aparcamiento para estacionamiento de vehículos.

Ordenanza de valla.

-Parcelas edificadas:

Vallas alineadas a vial: se realizarán con 1,20 m de altura, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo completarse a base de verja metálica.

Vallas medianeras: se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,20 m, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes.

-Solar sin edificar:

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus parcelas colindantes. Las características de la valla serán idénticas a las expresadas para las parcelas edificadas.

Todos los casos.

-La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la oficial de la parcela y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

3.2.9.5. REGULACIÓN DE USOS.

Uso característico.

-Industrial.

Uso complementario.

-Estacionamiento.

Uso compatible.

-Oficinas.

-Talleres artesanales.

-Comercial.

-Hotelero.

Uso alternativo:

-Equipamiento Comunitario.

-Garajes-aparcamiento y servicios del automóvil.

Usos prohibidos.

-Los no autorizados anteriormente.

Como se explicó en el punto 3.1.1 de las presente Ordenanzas, la edificabilidad destinada para el equivalente al antiguo concepto de uso complementario podrá exceder del 30% de la edificabilidad total de la parcela, justificando su necesidad ante la Comisión Provincial de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento.

3.2.10. ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL TIPO 2: TIPOLOGÍA AISLADA.

3.2.10.1. DESCRIPCIÓN.

Comprende las zonas grafiadas y delimitadas en el Plano 09 - "Parcelación" como I-3, I-5, manzanas recayentes a los viales A, C, 3, 4 y B, C, 6, 7. Las parcelas de estas manzanas estarán concebidas para la implantación de industrias con necesidad de una superficie mayor a las pertenecientes al TIPO 1. Por este motivo se le ha otorgado a las mismas de una superficie unitaria superior a 2.200 m² en la mayoría de los casos.

Responde a la tipología de edificación industrial implantada de forma aislada en la parcela, es decir, separada de los linderos pú-

blicos y privados.

El Tipo 2 puede aplicarse también, como alternativa al Tipo 3, según las necesidades del sector y justificándolo, en las manzanas I-1 e I-7. Para ello, simplemente habría que aplicar en las parcelas de dichas manzanas las especificaciones impuestas para esta tipología en estas Ordenanzas.

La parcelación grafiada en el Plano nº 09 - "Parcelación" para las manzanas con tipología aislada no es vinculante, aunque sí deben cumplirse las especificaciones impuestas en las presentes Ordenanzas.

3.2.10.2. AGREGACIÓN Y SEGREGACIÓN DE PARCELAS.

En el Tipo 2 se permitirá la agregación de parcelas. Esta agregación se efectuará previo consentimiento del Excmo. Ayuntamiento, adjuntando para ello, ante los Servicios Técnicos del mismo, informe acerca de la debida justificación de la propuesta.

Estará permitida la segregación siempre que se cumpla la parcela mínima.

Si, en un futuro, una parcela de Industria Nido (Tipo 3), de las manzanas I-1 o I-7, contemplara la necesidad de convertirse en parcela de Tipología Aislada (Tipo 2), se podría cambiar, siempre previo consentimiento del Excmo. Ayuntamiento y con informe justificativo de la propuesta ante los Servicios Técnicos del mismo. Deberá transformarse contando con las especificaciones impuestas para la Tipología 2.

3.2.10.3. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

-Superficie mínima: 1.970,00 m².

-Fachada mínima admisible a viario público: 37,00 m.

-Fondo máximo de parcela: 58 m.

Nº máximo de parcelas.

El número máximo de parcelas edificables en las manzanas de esta tipología será el resultante de aplicar las condiciones de parcelación mínima a las mismas.

Edificabilidad neta máxima.

La edificabilidad neta máxima es de 1,2 m²/m²s sobre la superficie neta de parcela.

Se considera un coeficiente de ponderación igual a 1 (justificación en el punto 1.4.12 de la Memoria).

Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados.

Separación a linderos públicos y/o privados: 5,00 m.

3.2.10.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la planta baja en la parcela industrial TIPO 2 será la resultante de aplicar el resto de parámetros definidos para esta tipología.

La ocupación en planta alta será la resultante de agotar la edificabilidad impuesta a cada una de las tipologías.

Altura máxima edificable y nº de plantas máximo.

La altura máxima permitida será de 9 m de altura o 2 plantas (medidos de acuerdo con los criterios establecidos en las presentes normas).

En caso de superarse esta altura o las dos plantas, deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización previa ante la Comisión Provincial de Urbanismo.

Fondo edificable.

La máxima profundidad edificable de este tipo de parcelas será la resultante de aplicar las alineaciones y separaciones a linderos.

Altura libre de plantas.

No se limita altura mínima libre de plantas. Será aquella que cumpla el planeamiento vigente de Hinojosa del Duque y que ga-

rantice el cumplimiento de la normativa de aplicación a la edificación.

Dimensiones de patios.

En caso de que los proyectos de edificación de las naves contengan patios, las determinaciones de éstos vendrán fijadas por el planeamiento vigente de Hinojosa del Duque y por los requerimientos de la normativa de aplicación a la edificación.

Vuelos.

Se permiten únicamente vuelos en fachada, destinados a cornisas, marquesinas y viseras y su dimensión máxima será de 0,50 m.

Estética y composición de las edificaciones.

-Materiales de cubierta:

Los materiales a emplear serán los más adecuados técnica y estéticamente.

Queda prohibido el uso de materiales foráneos, tales como pizarra, brezo, etc., así como todo tipo de material reflectante.

-Materiales de fachada:

Todos los paramentos exteriores se tratarán dignamente, debiéndose dar a las medianeras vistas tratamientos similares a los de la fachada del edificio.

Quedan totalmente prohibidos los aplacados con baldosas de terrazo, gres, etc., los azulejos vidriados podrán colocarse con carácter meramente decorativos, haciéndolo constar expresamente en la descripción de las obras a realizar y previa autorización en tal sentido por parte del Excmo. Ayuntamiento.

Dotación de plazas de aparcamiento.

Deberá preverse una plaza de aparcamiento señalizada e identificada en el interior de la parcela por cada 240 m²t destinada a reserva de aparcamiento para estacionamiento de vehículos.

Ordenanza de valla.

-Parcelas edificadas:

Vallas alineadas a vial: se realizarán con 1,20 m de altura, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo completarse a base de verja metálica.

Vallas medianeras: se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,20 m, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes.

-Solar sin edificar:

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus parcelas colindantes. Las características de la valla serán idénticas a las expresadas para las parcelas edificadas.

-Todos los casos:

La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la oficial de la parcela y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

3.2.10.5. REGULACIÓN DE USOS.

Uso característico.

-Industrial.

Uso complementario.

-Estacionamiento.

Uso compatible.

-Oficinas.

-Talleres artesanales.

-Comercial.

-Hotelero.

Uso alternativo.

-Equipamiento Comunitario.

-Garajes-aparcamiento y servicios del automóvil.

Usos prohibidos.

-Los no autorizados anteriormente.

Como se explicó en el punto 3.1.1 de las presente Ordenanzas, la edificabilidad destinada para el equivalente al antiguo concepto de uso complementario podrá exceder del 30% de la edificabilidad total de la parcela, justificando su necesidad ante la Comisión Provincial de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento.

3.2.11. ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL TIPO 3: INDUSTRIA NIDO.

3.2.11.1. DESCRIPCIÓN.

Comprende las zonas grafiadas y delimitadas en el Plano nº 09 - "Parcelación", como I-1 e I-7, manzanas recayentes a los viales A, C, 2, 3 y B, C, 7.

Las manzanas destinadas a esta tipología estarán compuestas por parcelas con las mismas características del tipo 2. Sin embargo, en estas parcelas, se implantará una tipología distinta de nave, industria nido, conformada por pequeñas naves de superficie mínima en planta 120,00 m², siendo la volumetría exterior del conjunto igual a la nave de tipo 2. Tal y como se ha explicado, en las manzanas I-1 e I-7, se podrá aplicar esta tipología combinada con la Tipología Aislada (según necesidades del sector comercial y justificándolo).

La parcelación grafiada en el Plano nº 09 - "Parcelación" para las manzanas I-1 e I-7 no es vinculante, aunque sí deben cumplirse las especificaciones impuestas en las presente Ordenanzas.

3.2.11.2. AGREGACIÓN Y SEGREGACIÓN DE PARCELAS.

En el Tipo 3 se permitirá la agregación de parcelas. Esta agregación se efectuará previo consentimiento del Excmo. Ayuntamiento, adjuntando para ello, ante los Servicios Técnicos del mismo, informe acerca de la debida justificación de la propuesta.

Estará permitida la segregación siempre que se cumpla la parcela mínima.

Si, en un futuro, una parcela de Industria Nido (Tipo 3), de las manzanas I-1 o I-7, contemplara la necesidad de convertirse en parcela de Tipología Aislada (Tipo 2), se podría cambiar, siempre previo consentimiento del Excmo. Ayuntamiento y con informe justificativo de la propuesta ante los Servicios Técnicos del mismo. Deberá transformarse contando con las especificaciones impuestas para la Tipología 2.

3.2.11.3. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

-Superficie mínima: 1970,00 m².

-Fachada mínima admisible a viario público: 37,00 m.

-Fondo máximo de parcela: 58* m

(* las dos últimas parcelas situadas en el extremo sureste de la manzana I-7, según el Plano nº 8 "Zonificación" y nº 9 "Parcelación", podrán superar el fondo máximo de parcela. Tendrán que seguir respetando siempre los demás parámetros impuestos a esta tipología.

Nº máximo de parcelas

El número máximo de parcelas edificables en las manzanas de esta tipología será el resultante de aplicar las condiciones de parcelación mínima a las mismas.

Edificabilidad neta máxima

La edificabilidad neta máxima es de 1,2 m²t/m²s sobre la superficie neta de parcela.

Se considera un coeficiente de ponderación igual a 1 (justificación en el punto 1.4.12 de la Memoria).

Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados

Separación a linderos públicos y/o privados: 5,00 m.

3.2.11.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Ocupación máxima de parcela

La ocupación máxima de la planta baja en la parcela industrial TIPO 3 será la resultante de aplicar el resto de parámetros definidos para esta tipología.

La ocupación en planta alta será la resultante de agotar la edificabilidad impuesta a cada una de las tipologías.

Altura máxima edificable y nº de plantas máximo

La altura máxima permitida será de 9 m de altura o 2 plantas (medidos de acuerdo con los criterios establecidos en las presentes normas).

En caso de superarse esta altura o las dos plantas, deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización previa ante la Comisión Provincial de Urbanismo.

Fondo edificable

La máxima profundidad edificable de este tipo de parcelas será la resultante de aplicar las alineaciones y separaciones a linderos.

Altura libre de plantas

No se limita altura mínima libre de plantas. Será aquella que cumpla el planeamiento vigente de Hinojosa del Duque y que garantice el cumplimiento de la normativa de aplicación a la edificación.

Dimensiones de patios

En caso de que los proyectos de edificación de las naves contengan patios, las determinaciones de éstos vendrán fijadas por el planeamiento vigente de Hinojosa del Duque y por los requerimientos de la normativa de aplicación a la edificación.

Vuelos

Se permiten únicamente vuelos en fachada, destinados a cornisas, marquesinas y viseras y su dimensión máxima será de 0,50 m.

Estética y composición de las edificaciones

-Materiales de cubierta.

Los materiales a emplear serán los más adecuados técnica y estéticamente.

Queda prohibido el uso de materiales foráneos, tales como pizarra, brezo, etc., así como todo tipo de material reflectante.

-Materiales de fachada.

Todos los paramentos exteriores se tratarán dignamente, debiéndose dar a las medianeras vistas tratamientos similares a los de la fachada del edificio.

Quedan totalmente prohibidos los aplacados con baldosas de terrazo, gres, etc., los azulejos vidriados podrán colocarse con carácter meramente decorativos, haciéndolo constar expresamente en la descripción de las obras a realizar y previa autorización en tal sentido por parte del Excmo. Ayuntamiento.

Dotación de plazas de aparcamiento

Deberá preverse una plaza de aparcamiento señalizada e identificada en el interior de la parcela por cada 240 m²t destinada a reserva de aparcamiento para estacionamiento de vehículos.

Ordenanza de valla

- Parcelas edificadas

-Vallas alineadas a vial: se realizarán con 1,20 m de altura, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo completarse a base de verja metálica.

Vallas medianeras: se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,20 m, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes.

-Solar sin edificar

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus parcelas colindantes. Las características de la valla serán idénticas a las expresadas para las parcelas edificadas.

-Todos los casos

La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la oficial de la parcela y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

3.2.11.5. REGULACIÓN DE USOS.

Uso característico.

-Industrial.

Uso complementario.

-Estacionamiento.

Uso compatible.

-Oficinas.

-Talleres artesanales.

-Comercial.

-Hotelero.

Uso alternativo.

-Equipamiento Comunitario.

-Garajes-aparcamiento y servicios del automóvil.

Usos prohibidos.

-Los no autorizados anteriormente.

Como se explicó en el punto 3.1.1 de las presente Ordenanzas, la edificabilidad destinada para el equivalente al antiguo concepto de uso complementario podrá exceder del 30% de la edificabilidad total de la parcela, justificando su necesidad ante la Comisión Provincial de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento.

3.2.12. ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL TIPO 4:

GRAN INDUSTRIA

3.2.12.1. DESCRIPCIÓN.

Comprende la zona grafiada y delimitada en el Plano nº 09 - "Parcelación" como I-F2, manzana recayente a los viales A, 1. Para estas parcelas de gran tamaño se reservará un área de aproximadamente 37.900 m² con el fin de suplir la demanda de otro tipo de actividad totalmente distinta a las anteriores. Éstas parcelas se sitúan en el extremo noroeste del ámbito de actuación y, muy cerca a ellas, se ubica un acceso para otorgar de independencia a la movilidad de la zona.

La parcelación grafiada en el Plano nº 09 - "Parcelación" para la manzana con tipología gran industria no es vinculante, aunque sí deben cumplirse las especificaciones impuestas en las presente Ordenanzas.

3.2.12.2. AGREGACIÓN Y SEGREGACIÓN DE PARCELAS.

El Tipo 4, Gran Industria, se aplica a la manzana IF-2 y podrá ser objeto de agregaciones de parcelas, previo consentimiento del Excmo. Ayuntamiento y con informe de la justificación de la propuesta.

Estará permitida la segregación siempre que se cumpla la parcela mínima.

3.2.12.3. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

-Superficie mínima: 10.000,00 m².

-Fachada mínima admisible a viario público: 50,00 m².

-Fondo máximo de parcela: 271 m.

Nº máximo de parcelas

El número máximo de parcelas edificables en la manzana de esta tipología será el resultante de aplicar las condiciones de parcelación mínima a la misma.

Edificabilidad neta máxima

La edificabilidad neta máxima es de 1 m²t/m²s sobre la superficie neta de parcela.

Se considera un coeficiente de ponderación igual a 1 (justificación en el punto 1.4.12 de la Memoria).

Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados

Separación a linderos públicos y/o privados: 10,00 m.

3.2.12.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Ocupación máxima de parcela

La ocupación máxima de la planta baja en la parcela industrial TIPO 4 será la resultante de aplicar el resto de parámetros definidos para esta tipología.

La ocupación en planta alta será la resultante de agotar la edificabilidad impuesta a cada una de las tipologías.

Altura máxima edificable y nº de plantas máximo

La altura máxima permitida será de 9 m de altura o 2 plantas (medidos de acuerdo con los criterios establecidos en las presentes normas).

En caso de superarse esta altura o las dos plantas, deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización previa ante la Comisión Provincial de Urbanismo.

Fondo edificable

La máxima profundidad edificable de este tipo de parcelas será la resultante de aplicar las alineaciones y separaciones a linderos.

Altura libre de plantas

No se limita altura mínima libre de plantas. Será aquella que cumpla el planeamiento vigente de Hinojosa del Duque y que garantice el cumplimiento de la normativa de aplicación a la edificación.

Dimensiones de patios

En caso de que los proyectos de edificación de las naves contengan patios, las determinaciones de éstos vendrán fijadas por el planeamiento vigente de Hinojosa del Duque y por los requerimientos de la normativa de aplicación a la edificación.

Vuelos

Se permiten únicamente vuelos en fachada, destinados a cornisas, marquesinas y viseras y su dimensión máxima será de 0,50 m.

Estética y composición de las edificaciones

- Materiales de cubierta.

Los materiales a emplear serán los más adecuados técnica y estéticamente.

Queda prohibido el uso de materiales foráneos, tales como pizarra, brezo, etc., así como todo tipo de material reflectante.

-Materiales de fachada.

Todos los paramentos exteriores se tratarán dignamente, debiéndose dar a las medianeras vistas tratamientos similares a los de la fachada del edificio.

Quedan totalmente prohibidos los aplacados con baldosas de terrazo, gres, etc., los azulejos vidriados podrán colocarse con carácter meramente decorativos, haciéndolo constar expresamente en la descripción de las obras a realizar y previa autorización en tal sentido por parte del Excmo. Ayuntamiento.

Dotación de plazas de aparcamiento

Deberá preverse una plaza de aparcamiento señalizada e identificada en el interior de la parcela por cada 240 m² para reserva de aparcamiento para estacionamiento de vehículos.

Ordenanza de valla

-Parcelas edificadas

Vallas alineadas a vial: se realizarán con 1,20 m de altura, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo completarse a base de verja metálica.

Vallas medianeras: se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,20 m, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes.

-Solar sin edificar

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus parcelas colindantes. Las características

de la valla serán idénticas a las expresadas para las parcelas edificadas.

-Todos los casos

La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la oficial de la parcela y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

3.2.12.5. REGULACIÓN DE USOS.

Uso característico.

-Industrial.

Uso complementario.

-Estacionamiento.

Uso compatible.

-Oficinas.

-Talleres artesanales.

-Comercial.

-Hotelero.

Uso alternativo.

-Equipamiento Comunitario.

-Garajes-aparcamiento y servicios del automóvil.

Usos prohibidos.

-Los no autorizados anteriormente.

Como se explicó en el punto 3.1.1 de las presente Ordenanzas, la edificabilidad destinada para el equivalente al antiguo concepto de uso complementario podrá exceder del 30% de la edificabilidad total de la parcela, justificando su necesidad ante la Comisión Provincial de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento.

3.2.13. ORDENANZA DE LOS EQUIPAMIENTOS

3.2.13.1. DESCRIPCIÓN.

Comprende las zonas o reservas de suelo para Servicios de Interés Público y Social grafiadas y delimitadas en el Plano nº 09 - "Parcelación" con las siguientes nomenclaturas:

-E-1: parcela recayente entre los viales C, 4.

-E-2: parcela recayente entre los viales C, 6.

-E-3: parcela recayente entre los viales C, 1, 2.

Responde a la tipología de edificación equipamiento implantada de forma adosada y con retranqueo de la fachada respecto a la alineación al vial.

La parcelación grafiada en el Plano nº 09 - "Parcelación" para esta tipología no es vinculante, aunque sí deben cumplirse las especificaciones impuestas para las presente Ordenanzas.

3.2.13.2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

-E-1 / E-2:

Superficie mínima: 2.203,00 m².

Fachada mínima admisible a viario público (vial C): 55,00 m.

Fondo máximo de parcela: 40,00 m

-E-3:

Superficie mínima: 4.485,00 m².

Fachada mínima admisible a viario público (vial C): 112,00 m.

Fondo máximo de parcela: 40,00 m

Nº máximo de parcelas

El número máximo de parcelas edificables en las manzanas de los equipamientos será el resultante de aplicar las condiciones de parcelación mínima a las mismas.

Edificabilidad neta máxima

La edificabilidad neta máxima es de 2 m²/m²s sobre la superficie neta de parcela.

Se considera un coeficiente de ponderación igual a 1 (justificación en el punto 1.4.12 de la Memoria).

Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados

-E-1 / E-2

Separación a linderos paralelos al vial C* (fachada principal):

5,00 m.

Separación a linderos perpendiculares al vial C*: 5,00 m.

Separación a linderos medianeros: 0,00 m.

Separación al lindero posterior: 0,00 m.

-E-3

Separación a linderos paralelos al vial C* (fachada principal):

5,00 m.

Separación a linderos perpendiculares al vial C*: 0,00 m.

Separación al lindero posterior: 0,00 m.

* El vial C se encuentra representado en el Plano nº 11.1. "Red viaria. Alineaciones y Rasantes. Secciones Tipo".

3.2.13.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Ocupación máxima de parcela

La ocupación máxima de la planta baja en cada una de las parcelas reservadas para equipamiento será la resultante de aplicar el resto de parámetros definidos para esta tipología.

La ocupación en planta alta será la resultante de agotar la edificabilidad impuesta a cada una de las tipologías.

Altura máxima edificable y nº de plantas máximo

Para la altura máxima permitida se remite a las Normas Subsidiarias de Hinojosa del Duque y a la estética general del polígono.

La superficie de techo edificable se distribuirá en un número máximo de 2 plantas.

En caso de superarse el número de plantas, deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización previa ante la Comisión Provincial de Urbanismo.

Fondo edificable

La máxima profundidad edificable de este tipo de parcelas será la resultante de aplicar las alineaciones y separaciones a linderos.

Altura libre de plantas

No se limita altura mínima libre de plantas. Será aquella que cumpla el planeamiento vigente de Hinojosa del Duque y que garantice el cumplimiento de la normativa de aplicación a la edificación.

Dimensiones de patios

En caso de que los proyectos de edificación de las naves contengan patios, las determinaciones de éstos vendrán fijadas por el

planeamiento vigente de Hinojosa del Duque y por los requerimientos de la normativa de aplicación a la edificación.

Vuelos

Se permiten únicamente vuelos en fachada, destinados a cornisas, marquesinas y viseras y su dimensión máxima será de 0,50 m.

Estética y composición de las edificaciones

-Materiales de cubierta.

Los materiales a emplear serán los más adecuados técnica y estéticamente.

Queda prohibido el uso de materiales foráneos, tales como pizarra, brezo, etc., así como todo tipo de material reflectante.

-Materiales de fachada.

Todos los paramentos exteriores se tratarán dignamente, debiéndose dar a las medianeras vistas tratamientos similares a los de la fachada del edificio.

Quedan totalmente prohibidos los aplacados con baldosas de terrazo, gres, etc., los azulejos vidriados podrán colocarse con carácter meramente decorativos, haciéndolo constar expresamente en la descripción de las obras a realizar y previa autorización en tal sentido por parte del Excmo. Ayuntamiento.

Ordenanza de valla

-Parcelas edificadas

Vallas alineadas a vial: se realizarán con 1,20 m de altura, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo completarse a base de verja metálica.

Vallas medianeras: se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,20 m, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes.

-Solar sin edificar

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus parcelas colindantes. Las características de la valla serán idénticas a las expresadas para las parcelas edificadas.

-Todos los casos

La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la oficial de la parcela y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

3.4. CAPÍTULO FINAL. CUADROS Y FICHAS.

3.4.1. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE MANZANAS

Manzana	Uso	M² Suelo	M² Techo	Edificabilidad	Nº De Plantas	Altura Máx.	Superficie Total Por Uso (M²s/M²t)
I-1*	INDUSTRIAL T-3	17.892,210	21.470,652	1,2	PB + 1	9 m.	
I-2	INDUSTRIAL T-1	6.202,501	7.678,696	1,238	PB + 1	9 m.	
I-3	INDUSTRIAL T-2	17.676,856	21.212,227	1,2	PB + 1	9 m.	
I-4	INDUSTRIAL T-1	4.019,594	4.976,257	1,238	PB + 1	9 m.	
I-5	INDUSTRIAL T-2	17.676,856	21.212,227	1,2	PB + 1	9 m.	134.072,848/ 154.186,135
I-6	INDUSTRIAL T-1	4.019,594	4.976,257	1,238	PB + 1	9 m.	
I-7*	INDUSTRIAL T-3	19.403,662	23.284,394	1,2	PB + 1	9 m.	
I-8	INDUSTRIAL T-1	9.217,859	11.411,709	1,238	PB + 1	9 m.	
IF-2	INDUSTRIAL T-4	37.963,716	37.963,716	1	PB + 1	9 m.	
E-1	EQUIPAMIENTO	2.203,011	4.406,022	2	PB + 1		
E-2	EQUIPAMIENTO	2.203,011	4.406,022	2	PB + 1	Se remite a las NN.SS. y a la estética del polígono	8.891,994/ 17.783,988
E-3	EQUIPAMIENTO	4.485,972	8.971,944	2	PB + 1		
V-1	ZONAS VERDES	5.275,184	-	-	-	-	
V-2	ZONAS VERDES	10.303,612	-	-	-	-	
V-3	ZONAS VERDES	1.006,858	-	-	-	-	
V-4	ZONAS VERDES	1.830,554	-	-	-	-	22.820,112
V-5	ZONAS VERDES	3.229,551	-	-	-	-	
V-6	ZONAS VERDES	1.173,853	-	-	-	-	

	ZONAS VERDES NO COMPUTA- BLES	242,829	-	-	-	-	242,829
A-1	APARCAMIEN- TOS VEHÍCULOS PESADOS	8.639,252	-	-	-	-	8.639,252
VIALES	VIALES	45.610,215	-	-	-	-	45.610,215
TOTALES		220.277,250	154.186,135 (IN- DUSTRIAL)	0,699 (A.M.)	-	-	220.277,250/ 171.970,123

(*) Existe la posible aplicación de la ordenanza Tipo 2 (T-2) en estas manzanas (según las necesidades del sector).

(**) En caso de superarse la altura o el número de plantas, deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización previa ante la Comisión Provincial de Urbanismo.

3.4.2. CUADRO DE USOS POR MANZANAS

MANZANAS	TIPO	CARACTERÍSTICO	USOS EN TODO EL SECTOR			
			COMPLEMENTARIO	COMPATIBLE	ALTERNATIVO	PROHIBIDO
I-1*	T-3					
I-2	T-1					
I-3	T-2					
I-4	T-1			Oficinas	Equipamiento comunitario	Los no autorizados anteriormente
I-5	T-2	Industrial	Estacionamiento	Talleres artesanales	Garajes-aparcamiento y servicios del automóvil.	
I-6	T-1			Comercial		
I-7*	T-3			Hotelero		
I-8	T-1					
IF-2	T-4					

(*) Existe la posible aplicación de la ordenanza Tipo 2 (T-2) en estas manzanas (según las necesidades del sector).

4. TÍTULO CUARTO. ORDENANZAS RELATIVAS A LAS AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

Se establecen las prescripciones relativas a protección o limitaciones de uso y edificación por los elementos constitutivos de la red de caminos y vías pecuarias, de infraestructuras del transporte, hidráulicas y energéticas, red hidrológica, patrimonio arqueológico, arquitectónico y medioambiental, etc. contempladas en el TÍTULO VI de las Normas Subsidiarias de Hinojosa del Duque y en la legislación de protección vigente de cada una de los servicios o bienes afectados.

De los artículos que conforman el mencionado Título VI de las

NNSS de Hinojosa del Duque, el Sector UI-3 se puede considerar como suelo afectado por:

- Artículo 245: Ley y Reglamento de Carreteras
- Artículo 249: Protección de Aguas
- Artículo 251: Industrias Peligrosas, Insalubres o Nocivas
- Artículo 254: Explosiones e Incendios
- Artículo 255: Silos para Cereales y Depósitos de Agua
- Artículo 256: Caminos y "Paredones"

Lo que se hace público para general conocimiento.

Hinojosa del Duque, 4 de junio de 2021. Firmado electrónicamente por el Alcalde, Matías González López.