

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Montilla

Núm. 3.271/2010

El Pleno de la Excmo. Corporación, en sesión celebrada el día 13 de enero de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:

1º.- Aprobar definitivamente el Texto Refundido del Plan Parcial del Sector I-2, promovido por D. Manuel Jordano Alcaide y otros.

2º.- Dar traslado del presente acuerdo al Registro Administrativo Municipal, así como a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, como responsable del Registro Autonómico.

3º.- Una vez se certifique el depósito en ambos registros, publicar el acuerdo y las ordenanzas en el Boletín Oficial de la Provincia.

4º.- Notificar el acuerdo a los promotores y demás interesados en el expediente, significándoles que contra el mismo, que pone fin a la vía administrativa, podrán interponer recurso potestativo de reposición, ante el órgano que dictó el acto, en el plazo de un mes, a partir del día siguiente a la fecha de esta publicación, o en su caso, interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la presente publicación del acto. En caso de interponer Recurso Potestativo de Reposición, no podrá acudir al Contencioso-Administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente, o denegado por silencio administrativo, todo ello, de conformidad con lo establecido en los artículos 116 y 117 de la ley 30/92 y 8 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que estime pertinente.

Dicho documento ha quedado inscrito en el Libro I, Sección 1, Hoja 27, del Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados.

Asimismo, ha quedado inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, Número de Registro: 4.056, Sección de Instrumentos de Planeamiento, Libro de Registro: Montilla.

Lo que se hace público para general conocimiento.

ORDENANZAS REGULADORAS

Plan Parcial, Sector I-2

CONTENIDO

PREÁMBULO.

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- Ámbito Territorial.

Artículo 2.- Delimitación.

Artículo 3.- Vigencia del Plan.

Artículo 4.- Interpretación y terminología.

CAPÍTULO II.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

Artículo 5.- Instrumentos complementarios de ordenación.

Artículo 6.- Parcelaciones.

Artículo 7.- Instrumento de gestión.

Artículo 8.- Cesiones de Suelo.

Artículo 9.- Instrumentos de ejecución.

Artículo 10.- Ejecución material y recepción.

Artículo 11.- Conservación.

CAPÍTULO III.- NORMAS GENERALES DE USO.

Artículo 12.- Regulación de usos.

CAPÍTULO IV.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICA-

CIÓN.

Artículo 13.- Parcela.

Artículo 14.- Superficie de techo edificable.

Artículo 15.- Edificabilidad neta.

Artículo 16.- Alineación de parcela.

Artículo 17.- Línea máxima de fachada.

Artículo 18.- Lindero de parcela.

Artículo 19.- Composición de parcela.

Artículo 20.- Ocupación de parcela.

Artículo 21.- Actuaciones en los retranqueos.

Artículo 22.- Altura de la edificación.

Artículo 23.- Cerramiento de las parcelas.

Artículo 24.- Accesos a parcelas.

CAPÍTULO V.- NORMAS DE URBANIZACIÓN GENERAL.

Artículo 25.- Aplicación.

Artículo 26.- Determinaciones referentes a la red viaria.

Artículo 27.- Determinaciones referentes a las redes de servicios.

Artículo 28.- Determinaciones referentes a las áreas libres.

Artículo 28-B.- Determinaciones de la Confederación Hidrográfica.

CAPÍTULO VI.- ORDENANZAS PARTICULARES.

Artículo 29.- Delimitación.

Artículo 30.- Alineaciones y rasantes.

Artículo 31.- Zonas de ordenanza.

Artículo 32.- Ordenanza para la edificación industrial I-A.

Artículo 33.- Ordenanza para la edificación industrial I-B.

Artículo 34.- Ordenanza para el equipamiento comercial.

Artículo 35.- Ordenanza para el equipamiento social.

Artículo 36.- Ordenanza para el equipamiento deportivo.

Artículo 37.- Ordenanzas de espacios libres.

PREÁMBULO

El presente Plan Parcial se desarrolla de acuerdo con las determinaciones contenidas en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y Reglamentos. Por otro lado, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Montilla (2ª Revisión) desarrollan en su Título 5, Normas de Ordenación para el suelo Apto para Urbanizar, y Capítulo 11, Normas específicas para el sector I2, el articulado siguiente:

“ARTÍCULO 125º.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

1. Plan Parcial de Uso Industrial situado en la margen derecha de la carretera nacional N-331 junto a la industria Marmolinox.

2. Con carácter indicativo se tendrán en cuenta las ordenanzas del desarrollo de la zona “Industrial” de suelo urbano.

ARTICULO 126º.- USOS GLOBALES Y NIVEL DE INTENSIDAD.

Será de aplicación el artículo 123º de las presentes Normas.

Artículo 123º.- USOS GLOBALES Y NIVEL DE INTENSIDAD.

1.- Los usos permitidos son los industriales, almacenes, etc..

2.- La edificabilidad máxima bruta se fija en 0,60 m² techo / m² suelo sobre la superficie total delimitada. La parcela mínima se fija en 500 m².

3.- Dotaciones.- Como mínimo las establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

ARTICULO 127º.- INICIATIVA DE DESARROLLO.

Será de aplicación el artículo 100º de las presentes Normas.

Artículo 100º.- INICIATIVA DEL DESARROLLO.

1.- El Plan Parcial se redactará por iniciativa de los particulares y mediante el sistema de ejecución por “compensación”. Transcurridos 24 meses desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, sin que se haya iniciado la tramitación, el Excmo

Ayuntamiento podrá acometer la formación del plan Parcial por el sistema de expropiación o cooperación.

2.- El Plan parcial podrá ejecutarse por polígonos, según los artículos 36, 37 y 38 del Reglamento de Gestión.

En el cuadro del Anexo de las Normas Subsidiarias (NN.SS) se establece lo siguiente:

Superficie de actuación :69.185 m² .

Uso global Industrial: Industrial.

Edificabilidad bruta: 0,60 m² t/m² s.

Cesiones de suelo: Espacios libres, Parque deportivo, Reserva equipamiento Comercial y social: LOUA 7/2002 y Anexo RPU.

Superficie de suelo orientativa

en viales y aparcamiento: 6.000 m²

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- Ámbito Territorial.

Las presentes Ordenanzas regirán en el Sector PP-12 definido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (2ª Revisión) de Montilla.

Artículo 2.- Delimitación.

Su delimitación es la señalada en los planos de ordenación. El sector está comprendido en el interior del perímetro delimitado por unos límites naturales que, en relación a las parcelas catastrales, se identifican desde los siguientes criterios:

- Al Norte: Línea poligonal perimetral de borde de las parcelas 32176 (02, 03 y 04) en su linde con las parcelas rústicas catastrales 34, 32, 21, 22-a y 24-a del polígono 36.

- Al Este: Línea poligonal perimetral de borde de las parcelas 33179 (03, 04 y 05) en su linde con el dominio público y terrenos expropiados de la carretera N-331, de Córdoba a Málaga.

- Al Sur: Línea poligonal perimetral de borde de las parcelas 33179 (05) y 32168 (03y01) en su linde con las parcelas rústicas catastrales 54, 53 y 59 del polígono 36, y camino del Carrerón hasta la expropiación para el paso inferior de la N-331.

- Al Oeste: Línea poligonal perimetral de borde de las parcelas 32168 (01), 32176 (01 y 02) y zona superior del camino del Carrerón en su linde con las parcelas rústicas catastrales 61-a, 43, 45, 46,y 47 del polígono 36.

Artículo 3.- Vigencia del Plan.

El Plan Parcial tendrá vigencia indefinida en tanto no se apruebe definitivamente un nuevo instrumento de rango superior, como es un Plan General de Ordenación Urbana del municipio que lo anule, o bien sea expresamente modificado o revisado por instrumento de igual rango.

Artículo 4.- Interpretación y terminología.

1. La interpretación de las disposiciones del presente Plan Parcial se efectuará en función del contenido de la totalidad de los documentos que lo integran. También se tendrán en cuenta las determinaciones de las Normas Subsidiarias Municipales, de las cuales tiene carácter complementario.

Los documentos que integran el Plan Parcial son: Memoria, Planos de Información, Planos de Ordenación y Proyecto, Ordenanzas Reguladoras, Plan de Etapas y Estudio Económico-Financiero.

2. En los supuestos de discrepancia entre los documentos gráficos, prevalecerá el de mayor escala y el correspondiente a la determinación objeto de la duda. Si la discrepancia se producen entre la documentación gráfica y la escrita, prevalecerá esta última.

3. En todos aquellos aspectos no regulados por la Normativa y demás documentación de este Plan Parcial se aplicarán las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias Municipales.

Terminología: Se estará a lo dispuesto en los conceptos y las

definiciones que se incluyen en las Normas Subsidiarias Municipales. Otros términos empleados, no definidos expresamente en las NN.SS., tienen una interpretación que se desprende del uso que de ellos se hace en las mismas, o bien, vienen definidos en la legislación urbanística de rango superior, o, en todo caso, su significado es el habitual que de ellos se hace en la práctica urbanística.

CAPÍTULO II.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

Artículo 5.- Instrumentos complementarios de ordenación.

El presente Plan Parcial se desarrollará según las determinaciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos, de las Normas Subsidiarias Municipales, y de las normas del Plan Parcial.

Las ordenanzas y determinaciones del Plan Parcial nos definen las alineaciones y rasantes, y ordenan los volúmenes. Para completar, o en su caso adaptar, la pormenorización de las determinaciones que se establecen en el mismo, se ha previsto la realización de un Estudio de Detalle en algunos supuestos de agregaciones o segregaciones de parcelas preexistentes. De acuerdo con la legislación vigente, se mantiene la opción, tanto para administración como administrados, de su proposición, justificando su conveniencia, su formulación; y ello, con las finalidades exclusivas, condiciones y contenido señalados en los artículos 14 y 15 de la LOUA 7/2002, y artículo 65 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Ley del Suelo.

La ejecución de la ordenación, en sus infraestructuras y servicios, viales y espacios libres, se hará mediante Proyecto de Urbanización, y las construcciones desde Proyecto de Edificación.

Artículo 6.- Parcelaciones.

a) De la zona industrial (I) edificable:

Segregación: En las zonas establecidas de uso Industrial se permite la directa segregación de parcelas con carácter unitario, siempre que cumplan, cada una de ellas, las condiciones siguientes: reunir las características de solar; y cumplir las condiciones de parcela mínima edificable que se establecen para las mismas en estas ordenanzas.

Caso de segregación de una parcela preexistente, cuando la superficie de la misma sea superior a 5.000 m² deberá tramitarse, para su aprobación, un Estudio de Detalle.

Agregación: Se permite agregación de parcelas debiendo cumplir las ordenanzas referentes a retranqueos de edificación de la línea de fachada y de linderos que resulten de la agregación.

Caso de agregación de parcelas, cuando la superficie resultante de la agregación de parcelas sea superior a 5.000 m² deberá tramitarse, para su aprobación, un Estudio de Detalle.

b) De las zonas edificables de uso público:

Las zonas de Equipamiento Social (ES), Equipamiento Comercial (EC) y Equipamiento Deportivo (ED), tienen carácter de parcelas de uso unitario, sobre la base de la solidaridad de reservas de suelo para equipamiento.

Artículo 7.- Instrumento de gestión.

El presente Plan Parcial se ejecutará por el Sistema de Compensación, mediante una única unidad de ejecución.

Artículo 8.- Cesiones de Suelo

Las cesiones de suelo gratuitas a efectuar a favor del Municipio, son las establecidas en la LOUA 7/2002, que concretadas en la ordenación del Plan Parcial son:

- Superficie total de viales y espacios de reservas.

- Superficie total del sistema de espacios libres.

- Superficie total del Equipamiento Social, Comercial y Deportivo.

- Superficie de materializar el aprovechamiento municipal del Sector.

Artículo 9.- Instrumentos de ejecución.

La ejecución se realizará mediante un único Proyecto de Urbanización.

Artículo 10.- Ejecución material y recepción.

La ejecución de las obras de urbanización corresponderá, según el sistema de actuación, a la Junta de Compensación. Los plazos serán los fijados en el Plan de Etapas, que podrán ser anticipados a propuesta de los promotores manteniendo la coherencia del Plan Parcial. La recepción de las obras, le corresponde siempre al Ayuntamiento, estándose a lo dispuesto en el artículo 154 de la LOUA 7/2002.

Artículo 11.- Conservación.

En tanto no se den los supuestos previstos en el artículo 153 de la LOUA 7/2002, en relación a una entidad urbanística de conservación, le corresponde al municipio la conservación de las obras de urbanización. Su asunción sólo se producirá en el momento de la recepción por el municipio de las correspondientes obras, y hasta ese momento, el deber de conservación corresponderá, en todo caso, a la entidad ejecutora de la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización.

CAPÍTULO III. NORMAS GENERALES DE USO**Artículo 12.- Regulación de usos.****12.1.- Uso característico.**

Los usos permitidos en el presente Plan Parcial son el industrial, de almacenaje y compatibles. Se localiza en las zonas de edificación industrial (I).

Se excluye el uso residencial, salvo que esté al servicio directo de la actividad industrial y no sea incompatible con la misma. En consecuencia, se permite el uso de una vivienda al servicio de la industria, diferenciada de la misma y que se puede situar en planta baja, desde las siguientes condiciones:

- Que exista previamente a la aprobación del Plan Parcial.
- Que vinculada a una parcela de más de 1.000 m², no abarque una edificabilidad superior al 10 % de la que corresponda a la parcela.

12.2.- Usos públicos para dotaciones de equipamiento comunitario.

En las parcelas correspondientes según el plano de zonificación, son los siguientes:

- Espacios libres de dominio y uso público: zonas verdes (ZV).
- Servicios de interés público y social: equipamientos deportivo (ED), comercial (EC) y social (ES). Son de propiedad y uso público.

12.3.- Regulación.

Estos usos cumplirán las determinaciones previstas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**Artículo 13.- Parcela.**

Es la porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, así como de servir de referencia a la intensidad de la edificación.

Tendrá la consideración de solar cuando reúna las condiciones de urbanización que nos establece la Ley del Suelo, siendo apta para ser edificada inmediatamente.

Artículo 14.- Superficie de techo edificable.

Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas situadas sobre la rasante de la parcela. La superficie de sótano o semisótano, no se computará a estos efectos; tampoco la superficie destinada a plazas de aparcamiento cubierto abierto en sus cuatro lados.

Artículo 15.- Edificabilidad neta.

Es el índice máximo de edificabilidad, expresado en m² t/m² s (metros cuadrados de techo, metros cuadrados de suelo), aplicable a la superficie de parcela.

Artículo 16.- Alineación de parcela.

Es la línea que separa la parcela, de propiedad privada o pública, del vial.

Artículo 17.- Línea máxima de fachada.

Es la línea más próxima a la alineación de parcela en la cual puede situarse la edificación.

Artículo 18.- Lindero de parcela.

Es la línea que separa dos parcelas, que puede ser lateral o de fondo.

También es la línea que separa una parcela del suelo no urbanizable.

Artículo 19.- Composición de la parcela.

En el interior de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

- Edificio representativo de la actividad
- Construcciones accesorias: depósitos, instalaciones carga y descarga, de almacenaje, de control y guardería, etc...
- Instalaciones complementarias: chimeneas, torres de refrigeración, antenas, mástiles, conducciones, maquinaria, etc...
- Espacios libres para circulación interior, aparcamientos, etc...

Se garantizará en todo caso que las operaciones necesarias de carga y descarga puedan realizarse en el interior de las parcelas.

Artículo 20.- Ocupación de parcela.

Es el coeficiente (expresado en porcentaje) resultante de dividir la proyección ortogonal de la totalidad del volumen de la edificación entre la superficie de la parcela. Proyección que comprende la edificación subterránea, y construcciones accesorias tales como instalaciones de carga, descarga o almacenaje, de control y guardería, etc.

La superficie destinada a plazas de aparcamiento cubierto abierto en sus cuatro lados no computará a efectos de ocupación de parcela.

Artículo 21.- Actuaciones en los retranqueos.

De las condiciones de implantación por retranqueos a la alineación de fachada y a linderos, y de las tipologías edificatorias, resultarán patios adosados a linderos laterales que se podrán destinar para rampas de accesos, ubicación de maquinaria que no precisen implantación fija, etc... también patios posteriores a las edificaciones, que se podrán destinar al almacenaje.

En estas zonas se deberán justificar expresamente los movimientos de tierra, explanaciones y vaciados, en razón del empleo que se vaya a destinar en las mismas, de tal forma que su rasante nunca deberá quedar a rasante de sótano a lo largo de todo el contorno edificatorio, haciendo del sótano una planta edificatoria. No se permite su ocupación edificatoria por el sótano o semisótano de la actividad industrial.

Su ocupación, para almacenaje o instalaciones complementarias a la actividad industrial, que salvo excepciones debidamente justificadas, debe desarrollarse al nivel de la planta baja, deberá permitir patios accesibles con un mínimo de 3 metros de diámetro.

Artículo 22.- Altura de la edificación.

La altura se medirá desde la cota de la rasante de la acera en el punto medio de la alineación de parcela hasta la parte superior de la cubierta. En caso de edificios que formen esquina o chaflán, con frente a dos o más vías, la medida de la altura se efectuará sobre el desarrollo longitudinal de los diferentes frentes considerado como una única fachada.

En los edificios con una línea de edificación con mayor retranqueo que el mínimo, la altura se medirá desde la cota de la parcela en el punto medio de la fachada.

La altura mínima libre de planta será de 2,60 m.

La solería de la planta baja podrá elevarse desde la rasante de la calle hasta un máximo de 1,80 metros, no pudiendo situarse la solería de la planta baja por debajo de 1,80 metros de la rasante de la calle en ningún punto de la fachada.

Se exceptúan los edificios en la sub-zona I2-A de la manzana central, linderos al vial 4 (más cercano a la N-331), donde la elevación de la rasante de solera de la planta baja industrial respecto a la rasante de calle provoca un destacado paramento de sótano al vial, debiendo tener un adecuado tratamiento estético de fachada, evitándose los muros ciegos.

Artículo 23.- Cerramiento de las parcelas.

Como norma general, el cerramiento de la parcela fachada (fachada y medianerías) estará constituido por un zócalo de fábrica de 90 cm de altura máxima (en un tratamiento de forma escalonada, tendrá una altura mínima de 70 cm, siendo 130 cm su altura máxima), y un cerramiento transparente (malla metálica o seto vegetal) hasta una altura de 2,50 m.

La de cerramiento se medirá, en fachada desde la cota del acerado en el punto medio, y en medianeras desde la cota interior de la parcela.

Artículo 24.- Accesos a parcelas.

Cada parcela dispondrá de un acceso que permitirá la continuidad de la circulación rodada entre la calzada de la calle y el recinto interior de aquella. El proyecto de edificación cuidará de no interrumpir los itinerarios peatonales y de no aportar la escorrentía interior de las aguas de lluvia por el viario. Se dispondrá un tramo en el interior de la parcela, sensiblemente horizontal, adaptado a la rasante de la calle, como mínimo de 3,00 metros.

Precisa tanto el rebaje y la adaptación del bordillo limitrofe de la calzada, como el refuerzo del firme del acerado para hacerlo apto para su utilización por el tráfico rodado. Debe de estar ejecutado previamente al proceso de edificación de la parcela, de manera que la entrada a la misma, tanto de la maquinaria como de los vehículos, se realice a través de ella, sin dañar al resto del vial y ni al acerado.

CAPÍTULO V. NORMAS DE URBANIZACIÓN GENERAL.

Artículo 25.- Aplicación.

Desde las siguientes normas se establecen las directrices básicas, características, dotaciones y estándares a tener en cuenta en los servicios urbanísticos a implantar para la urbanización, en unas características similares a las de otros sectores industriales, siendo los proyectos de urbanización quienes desarrollaran las determinaciones de este Plan Parcial, cumpliéndose además la normativa municipal, las instrucciones, normas y reglamentos vigentes, y las condiciones y prescripciones de los servicios encargados del suministro y explotación.

En su carácter más específico que el presente documento de planeamiento, los proyectos de urbanización serán quienes, en cualquier caso, y desde los criterios de los servicios técnicos municipales y de las empresas suministradoras, establezcan las características, tipologías y condiciones de los servicios y de elementos a emplear, y quién, previa justificación, podrán ofrecer alternativas a lo aquí indicado.

Artículo 26.- Determinaciones referentes a la red viaria.

Trazado: Será de las características expresadas en la Memoria, y planos de ordenación sobre la red viaria, rasantes y secciones, del Plan Parcial. Comprende la ordenación interior en carriles, aparcamientos y acerado. Su geometría viene indicada en el pla-

no de alineaciones. Los accesos cumplirán las recomendaciones del organismo competente.

Características: la pavimentación será de firme flexible bituminoso en carriles de circulación, y de hormigón en los aparcamientos; las aceras de hormigón ruleteado ó baldosa hidráulica. El cincado de las aceras se realizará con bordillo separador.

Normativas: Su dimensionado y la tipología de materiales deberá ser fijado en función de las necesidades y características del tráfico y la capacidad portante del terreno, estando a lo indicado en las Instrucciones de Diseños de Firmes. Los accesos a parcelas y los pasos de peatones se rebajarán de manera que se eliminen las barreras circulatorias, cuidando la no interrupción de los itinerarios peatonales, y cumpliéndose el Decreto 72/1.992, de la Junta de Andalucía, Normas Técnicas para Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

Ruido: Acorde con lo indicado por el Ministerio de Fomento, para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado existentes, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se llevarán a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente sobre Ruido, y en su caso, en la normativa autonómica.

Artículo 27.- Determinaciones referentes a las redes de servicios.

En todo caso, las infraestructuras deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales públicos existentes y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Todas las conducciones se dispondrán subterráneas y su dimensionado será adecuado a las necesidades previsibles.

27.1.- Abastecimiento de agua.

Suministro: se ha previsto de la red de abastecimiento municipal que discurre por la Puerta de Montilla (Avenida de Europa), con lo cual su potabilidad está asegurada desde los servicios correspondientes. Tendrá en cuenta los condicionantes de la empresa de servicios competente en la gestión del agua, y deberá contar con informe favorable en su conexión a la red y soluciones aportadas para la red de distribución.

Trazado: la red de distribución se diseñará preferentemente mallada, siguiendo el trazado viario o espacios públicos no edificables, ubicándose, a ser posible, bajo el acerado, como se indica en el plano del Esquema de la red de abastecimiento.

Características: El conjunto de la red contará para su aislamiento en caso de averías o regulación, con suficientes válvulas de corte del tipo de compuerta con cierre elástico en los oportunos puntos de la red. Contará con bocas de riego para el baldeo de calles y riego de las zonas verdes. Dispondrá de una red de hidrantes contra incendios por las calles, atendiendo a puntos singulares, de manera que su distancia entre ellos no sea superior a 200 m.

Los materiales a emplear serán de fundición, PE, PVC, etc. de marcas reconocidas, y cumplirán las Normas de idoneidad para el consumo humano del agua.

Normativas: El dimensionado de la instalación se efectuará con los criterios que en su momento se estimen más idóneos por los servicios competentes, pudiendo proponer el proyecto de urbanización distintos siempre que se justifiquen adecuadamente.

Serán de aplicación las normas de la empresa encargada de la gestión del Agua en el municipio, estándose a lo dispuesto en las

Normas y Reglamentos vigentes, el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de aguas (MOPT), y en la NTE-IFA. Se tomará en consideración lo dispuesto en el Decreto 120/1991, del Reglamento de suministro domiciliario de agua, la Norma UNE 23500, y la NBE-CPI/96, del Reglamento de Instalaciones de Protección Contra incendios.

27.2.- Evacuación de aguas.

Vertido: La red de alcantarillado se prevé mediante un sistema separativo, en el que se trate de distinta manera la evacuación de aguas residuales y pluviales del sector, vertiendo las aguas pluviales al arroyo de Fuente de La Flauta, y las fecales al colector ejecutado por la mancomunidad Campiña Sur en la Cañada del Madroño, colector general Norte hacia la EDAR municipal. Tendrá en cuenta los condicionantes de la empresa de servicios competente en la gestión del agua, y deberá contar con informe favorable de la misma. El vertido a cauce público contará con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Todas las aguas residuales verterán a colector, no admitiéndose fosas sépticas en ningún caso. En función del tipo de industria y de su nivel contaminante, para las aguas procedentes de los procesos de elaboración, si superan los límites máximos marcados en las Ordenanzas Municipales de vertidos, se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria y ello antes de verterla a la red interior de saneamiento.

Trazado: La red se diseñará preferentemente de carácter separativo, ubicándose, a ser posible, dentro de los carriles de las calles, debiendo soportar cargas de tráfico pesado. El esquema de estas redes, en su carácter separativo, viene reflejado en el plano de Esquema de la red de saneamiento.

Características y normativa: Estará dotada de pozos de registro en todos los cambios de dirección, y, como mínimo, cada 50 m, así como de imbornales para la recogida de las aguas de escorrentía superficial y riego.

Su dimensionado se realizará considerando unos caudales de aguas negras similares a los de abastecimiento. La sección mínima para conductos de la red pública será como mínimo de 300 mm. Los materiales a emplear en conducciones, de hormigón, PE-PVC, poliéster, plástico, etc, a criterio de la empresa de gestión o municipal, de marcas reconocidas, con un sistema de juntas que garantice la perfecta estanqueidad. La velocidad máxima será la que permita el material sin que se produzcan erosiones.

Normativas: El dimensionado de la instalación se efectuará con los criterios que en su momento se estimen más idóneos desde los servicios competentes, pudiendo utilizar el proyecto de urbanización distintos criterios si se justifica adecuadamente. Serán de aplicación las Normas y Reglamentos vigentes, estándose a lo dispuesto en la vigente legislación Sectorial de Aguas, Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento (MOPT), NTE-ISA, y de la empresa de la gestión del Agua.

27.3.- Red de Energía Eléctrica.

Suministro: de la línea que discurre por el sector, que ya abastece a las industrias.

Previsión: La distribución del centro de transformación se estudiará para suministro en alta/baja tensión, función de la demanda, por lo que centro de transformación deberá estar equipado para albergar transformadores en suministro de BT, con celdas, en su caso, para el suministro en AT. La potencia en cada momento será la determinada por la compañía suministradora, pudiendo aumentarse o disminuirse si las previsiones de la demanda así lo aconseja.

Trazado: La red de distribución interior será subterránea, con registros suficientes ubicados en arquetas. Los conductores de-

berán instalarse en el interior de conductos, ubicándose, a ser posible, por el aparcamiento la media tensión y por el acerado la baja tensión, como se indica en los planos de Esquema de la red de energía eléctrica.

Características: Se tomará en consideración lo dispuesto en la normativa vigente, como es la actual instrucción 14/12/2004 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre la previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial, de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa. La dotación mínima a prever, y la disposición de la red, habrán de estar autorizadas y garantizadas por la Compañía Suministradora, la cual fijará las condiciones técnicas, y de ejecución de las obras e instalaciones.

Normativas: El Proyecto de Energía (y/o de Urbanización), determinará la idoneidad de la red y establecerá el dimensionado de elementos, y quien, previa justificación, ofrezca alternativas o distintos criterios a lo dispuesto. Serán de aplicación las Normas y Reglamentos vigentes, estándose a lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos de Alta y Baja Tensión, la NTE-IEB y las Normas Técnicas de Construcción y Montaje de las Líneas Eléctricas de Distribución de la compañía suministradora.

27.4.- Alumbrado Público.

Suministro: Se realizará a partir del centro de transformación.

Trazado: La red de distribución será subterránea, independientemente de la de energía eléctrica, ubicándose, a ser posible, por el acerado, como se indica en el plano de Esquema de la red de alumbrado.

Características: Luminarias sobre báculos de acero galvanizado y luminarias estancas de vapor de sodio alta presión color corregido, con todos sus elementos homologados. Su disposición, alineada o bilateral al tresbolillo, a criterio municipal.

Normativas: El Proyecto de Energía (y/o de Urbanización), determinará la idoneidad de la red y establecerá el dimensionado de elementos, y quien, previa justificación, ofrezca alternativas o distintos criterios a lo dispuesto. Serán de aplicación las Normas y Reglamentos vigentes, estándose en su dimensionado a lo dispuesto en las Normas e Instrucciones para alumbrado Urbano (MV/65), la NTE-IEA y las Normas Técnicas de la compañía suministradora.

27.5.- Servicio Telefónico.

Suministro: de la red que discurre por la N-331, que ya abastece a las industrias.

Trazado: red de canalizaciones subterránea, debiéndose prever las canalizaciones y arquetas necesarios para el alojamiento subterráneo de los cables que requiera el servicio, y por las que la CTNE habrá de tender su cableado, ubicándose, a ser posible, por el acerado, como se indica en el plano de Esquema de canalizaciones.

Características: Se hará siguiendo la normativa técnica de la Compañía Telefónica. Su disposición y dimensionado, atención de futura demanda, habrá de estar autorizada por la compañía suministradora, quien fijará las condiciones de ejecución de las obras.

Normativas: El Proyecto de Urbanización, y el de Canalizaciones con la supervisión de los servicios técnicos de la compañía, será quienes establecerán las características definitivas del dimensionado, siendo de aplicación las Normas vigentes, estándose a lo dispuesto en las Recomendaciones de la Compañía Telefónica.

Artículo 28.- Determinaciones referentes a las áreas libres.

El proyecto de urbanización contemplará la adecuación de las zonas de espacios libres, y la plantación de especies vegetales y

arbóreas, eligiéndose especies autóctonas adecuadas al entorno y al clima de la localidad, con itinerarios peatonales que las integren en el entorno.

Artículo 28-b.- Determinaciones de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Los Proyectos relativos a la urbanización atenderán los siguientes condicionantes:

RED CORRESPONDIENTE A PLUVIALES.

I. Se implantará una red de tipo separativa (independiente para las aguas residuales y para las pluviales).

II. Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde viertan. Estas técnicas pueden ser estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc.) o no estructurales (aumento de zonas verdes, evitar la alteración y consolidación del terreno, etc.).

III. Se adoptarán técnicas para reducir las cargas contaminantes en la entrega de las primeras aguas de lluvia. Estas técnicas pueden ser estructurales, como la implantación de depósitos de infiltración, de retención, humedales, tanques de tormenta, etc. Para diseñar estos tanques de tormenta, debe tenerse en cuenta que deben contar con un volumen necesario para que con una lluvia de 20 minutos de duración y una intensidad de 10 litros/segxha, impermeable, no se produzcan vertidos. Es aconsejable utilizar modelos de simulación, tipo SWMM.

IV. Para ello se presentará proyecto realizado por técnico competente para su autorización previa por este Organismo respecto al punto y caudal máximo previsible. En virtud de lo dispuesto en el artículo 47 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el R.D.L. 1/2201, de 20 de Julio, se deberá calcular la afección a predios existentes aguas abajo del punto de recepción en cauce con el objeto de evitar así posibles daños a terceros por la modificación de las condiciones hidrológicas de las cuencas aportadoras.

CAPÍTULO VI. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Artículo 29.- Delimitación.

Las presentes ordenanzas particulares serán de aplicación en el ámbito de cada una de las diversas zonas que figuran grafadas en el plano de ordenación general, de zonificación, del Plan Parcial del sector industrial I2.

Artículo 30.- Alineaciones y rasantes .

Las alineaciones y rasantes de parcelas son las grafadas en el plano de ordenación general, de Alineaciones y Rasantes, del Plan Parcial del sector industrial I2.

Artículo 31.- Zonas de ordenanza .

A efectos de la aplicación de las correspondientes Ordenanzas, el suelo del Plan Parcial se divide en las siguientes zonas:

- Edificación Industrial (I):
- Industrial con preexistencias (I-A) : I2-A, I3-A, I4-A, I5-A y I6-A.
- Industrial sin preexistencias (I-B) : I1-B, I2-B, I3-B y I5-B.
- Equipamiento Comercial (EC).
- Equipamiento Social (ES).
- Equipamiento Deportivo (ED).
- Espacios Libres (ZV): ZV-1, ZV-2 y ZV-3.

Artículo 32.- Ordenanza para la edificación industrial I-A.

32.1.- Delimitación (I-A).

Esta ordenanza es de aplicación a las parcelas para edificación industrial en donde existen preexistencias de edificación.

Corresponde a las siguientes sub-zonas I2-A, I3-A, I4-A, I5-A y

I6-A:

Sector	Sub-zonas	Preexistencia (m ²)	
I1			
I2	I2-A	4.995	Vidrimon
I3	I3-A	7.499	Mármoles Y Aceros Inox. Sca Marmolinox
I4	I4-A	14.119	Vidrimon Fibopal
I5	I5-A	2.874	Iveco
I6	I6-A	8.222	Fibopal Tonelería Rafael Casado
Total:		37.709	

Edificaciones Fuera de Ordenación:

Las edificaciones e instalaciones construidas con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial que resulten disconformes con el mismo quedan calificadas como "fuera de ordenación" en tanto no se adaptan a lo contenido en el mismo.

En cuanto sea compatible con el Plan Parcial, se admitirán obras de consolidación, conservación, reparación, rehabilitación o mejora, cualquiera que sea su alcance, y se admitirán las obras que supongan aumento de volumen siempre que la edificabilidad resultante no supere a la permitida por el Plan Parcial y no se agrave su situación de incumplimiento normativo.

32.2.- Parcelación (I-A).

La parcela mínima tendrá una superficie mínima de 500 metros cuadrados (m²) y dispondrá de un frente mínimo de fachada de 15,00 metros (m) a vial.

Para la agregación y segregación de parcelas se estará acorde con el artículo 6 de las presentes ordenanzas. Caso de agregación con las nuevas parcelas de la zona I-B, en la parcela resultante las ordenanzas de aplicación serán las de la edificación industrial I-A que se desarrolla en el presente articulado, debiendo tramitarse, a su vez para su aprobación, un Estudio de Detalle.

32.3.- Condiciones de implantación de la edificación (I-A).

En su tipología edificatoria:

Las edificaciones serán del tipo exenta, tratándose como fachada todos sus lados, y del tipo adosada en sus linderos, permitiéndose retranqueos en esos linderos para posibilitar, en su caso, patios en parcela.

En sus alineaciones y retranqueos:

- a) Línea máxima de fachada a vial (en retranqueo mínimo), de 5 metros.
- b) Se permite separación a linderos. En este caso, el retranqueo mínimo será de 3 metros para posibilitar patios en parcela.
- c) El retranqueo mínimo a los espacios libres y parcelas externas será de 3 metros.

32.4.- Altura de la edificación (I-A).

En un máximo de dos plantas, la altura máxima de la instalación industrial será de 10,00 metros hasta el arranque de cubierta.

Se permite sótano o semisótano, que no computaran a efectos de edificabilidad.

La sub-zona I2-A, donde la rasante de la solera de la planta baja industrial que se ha ejecutado es tal que provoca un destacado paramento de sótano al vial, deberá tener un tratamiento de fachada adecuado, evitándose los muros ciegos.

32.5.- Edificabilidad neta (I-A).

La edificabilidad total sobre rasante no excederá de 0,930385 m² techo/m² suelo.

32.6.- Ocupación máxima (I-A).

Será la resultante del cumplimiento de las condiciones del retranqueo.

Los sótanos y semisótanos, ubicados bajo rasante, deben mantener las condiciones de ocupación y retranqueo de las edificaciones superiores.

32.7.- Reservas de aparcamiento (I-A).

Dentro de la parcela se reservará una plaza de aparcamiento cada 250 m² edificados o fracción.

Artículo 33.- Ordenanza para la edificación industrial I-B.

33.1.- Delimitación (I-B).

Esta ordenanza es de aplicación a las nuevas parcelas para edificación industrial en donde no existen preexistencias.

Corresponde a las siguientes sub-zonas:

Sector	Nuevo (m ²)	
I1	I1-B	1.280
I2	I2-B	4.911
I3	I3-B	1.076
I4		
I5	I5-B	1.250
I6		
Total:		8.517

33.2.- Parcelación (I-B).

La parcela mínima será aquella que disponga un frente mínimo de fachada de 15,00 metros (m) a vial, siendo la superficie mínima de 500 metros cuadrados (m²).

La agregación de parcelas en la misma sub-zona se realizará aplicando a la parcela resultante las ordenanzas de esta zona I-B que se desarrolla en el presente articulado; en su agregación con parcelas situadas en la zona I-A, de preexistencias, serán de aplicación las ordenanzas de las parcelas a las que se agregan.

33.3.- Condiciones de implantación de la edificación (I-B).

En su tipología edificatoria: La edificación será adosada en sus linderos, laterales y de fondo (excepto cuando se dispongan patios traseros en parcela).

En sus alineaciones y retranqueos:

a) Alineación obligatoria, retranqueada de la alineación de parcela en 5 metros.

b) Se permite separación a lindero de fondo al objeto de permitir, en su caso, patios traseros de parcela; en este caso, el retranqueo mínimo será de 3 metros.

c) El retranqueo mínimo a los espacios libres y parcelas externas será de 3 metros.

33.4.- Altura de la edificación (I-B).

En un máximo de dos plantas, la altura máxima de la instalación industrial será de 10,00 metros hasta el arranque de cubierta.

Se permite sótano o semisótano, que no computaran a efectos de edificabilidad.

33.5.- Edificabilidad neta (I-B).

La edificabilidad total sobre rasante no excederá de 0,930385 m² techo / m² suelo.

33.6.- Ocupación máxima (I-B).

Será la resultante del cumplimiento de las condiciones del retranqueo.

33.7.- Reservas de aparcamiento (I-B).

Dentro de la parcela se reservará una plaza de aparcamiento

cada 250 m² edificados o fracción.

Artículo 34.- Ordenanza para el equipamiento comercial (EC).

34.1.- Delimitación (EC).

Se aplicará esta ordenanza a la parcela del plano de ordenación, de Zonificación, designada con la denominación equipamiento comercial (EC).

34.2.- Parcela mínima (EC).

Con una superficie de 720 m², es una parcela definida para este equipamiento por el Plan Parcial sobre la que no se autoriza su segregación en la unicidad de su uso.

34.3.- Condiciones e implantación de la edificación (EC).

En sus alineaciones y retranqueos:

a) Línea máxima de fachada, en su retranqueo mínimo al vial se dispone 5 metros.

b) Separación a linderos de parcela, lateral y de fondo, se establece un retranqueo mínimo de 3,00 metros.

En su tipología edificatoria: responderá a la tipología de edificación aislada.

34.4.- Altura máxima (EC).

No se limita altura para el edificio de este equipamiento, debiendo ser adecuada al uso a que se destinen, contando con un máximo de dos plantas. Se permite sótano o semisótano, que no se computaran a efectos de edificabilidad.

34.5.- Edificabilidad neta (EC).

La edificabilidad total sobre la rasante para el equipamiento comercial tendrá un valor máximo de 1,15 m² techo / m² suelo.

34.6.- Ocupación máxima (EC).

Será la resultante del cumplimiento de las condiciones del retranqueo.

Artículo 35.- Ordenanza para el equipamiento social (ES).

35.1.- Delimitación (ES).

Se aplicará esta ordenanza a la parcela del plano de ordenación, de Zonificación, designada con la denominación equipamiento social (ES).

35.2.- Parcela mínima (ES).

Con una superficie de 720 m², es una parcela definida para este equipamiento por el Plan Parcial sobre la que no se autoriza su segregación en la unicidad de su uso.

Sistema dotacional público al que, en la finalidad de poder atender en proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector, se le permite su agregación con el equipamiento deportivo.

35.3.- Condiciones e implantación de la edificación (ES).

En sus alineaciones y retranqueos:

a) Línea máxima de fachada, en su retranqueo mínimo al vial se dispone 5 metros.

b) Separación a linderos de parcela, lateral y de fondo, se establece un retranqueo mínimo de 3,00 metros.

En su tipología edificatoria: responderá a la tipología de edificación aislada.

35.4.- Altura máxima (ES).

No se limita altura para el edificio de este equipamiento, debiendo ser adecuada al uso a que se destinen, contando con un máximo de dos plantas.

Se permite sótano o semisótano, que no se computaran a efectos de edificabilidad.

35.5.- Edificabilidad neta (ES).

La edificabilidad total sobre la rasante para el equipamiento social tendrá un valor máximo de 1,15 m² techo / m² suelo.

35.6.- Ocupación máxima (ES).

Será la resultante del cumplimiento de las condiciones del re-

tranqueo.

Artículo 36.- Ordenanza para el equipamiento deportivo (ED).

36.1.- Delimitación (ED).

Se aplicará esta ordenanza a la parcela del plano de ordenación de Zonificación, designada con la denominación equipamiento deportivo (ED).

36.2.- Parcela mínima (ED).

Su superficie es de 1.440 m². Parcela definida para tal equipamiento por el Plan Parcial sobre la que no se autoriza su segregación en la unicidad de su uso.

Sistema dotacional público al que, en la finalidad de poder atender en proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector, se le permite su agregación con el equipamiento social.

36.3.- Condiciones de implantación de la edificación (ED).

En sus alineaciones y retranqueos:

a) Línea máxima de fachada, en su retranqueo mínimo al vial se dispone 5 metros.

b) Separación a linderos de parcela, lateral y de fondo, se establece un retranqueo mínimo de 3,00 metros.

En su tipología edificatoria:

La edificación responderá a la tipología de edificación aislada.

36.4.- Altura máxima (ED).

Sin limitar. Su altura será adecuada a la actividad, en un máximo de dos plantas.

Se permite sótano o semisótano, que no se computará a efectos de edificabilidad.

36.5.- Edificabilidad neta (ED).

La edificabilidad total sobre la rasante para el equipamiento deportivo tendrá un valor máximo de 0,65 m² techo/m² suelo.

36.6.- Ocupación máxima (ED).

Será la resultante del cumplimiento de las condiciones del retranqueo.

Artículo 37.- Ordenanzas de espacios libres.

37.1.- Delimitación.

Se aplicará esta ordenanza a las parcelas del plano de ordenación, de Zonificación, asignadas con la denominación ZV1, ZV2 y ZV3, en una superficies de 7.225 m².

37.2.- Condiciones de usos, ordenación y edificación.

En estas áreas se permiten los usos propios de su definición y plantación de especies vegetales, y los usos complementarios que, simultáneamente pueden realizarse, como son los recreativos, de relación y culturales.

Las pequeñas edificaciones que fueran necesarias para las instalaciones propias de estos usos quedarán perfectamente integradas en la ordenación, y retranqueadas un mínimo de 5 metros de fachadas y linderos de parcela.

Edificación en una planta, estas parcelas podrán ubicar edificaciones aisladas, no superándose en ningún caso el valor máximo de 0,10 m² techo / m² suelo.

El acceso a estas zonas será público y libre, no pudiendo cerrarse con ningún tipo de cercas o vallas. Se mantendrá en todo momento bajo titularidad pública.

Montilla, 22 de marzo de 2010.- La Alcaldesa-Presidenta, Rosa Lucía Polonio Contreras.