



# MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PEAL DE BECERRO

MODIFICACIÓN CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES EN SAURMB "EL CHAPARRAL"

MODIFICACION CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES ZONA DE USO INDUSTRIAL

## 1. MEMORIA

### 1.1. MEMORIA EXPOSITIVA

#### ANTECEDENTES

*Zona Chaparral P.F.*  
inscrito en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, con nº de registro 7629 mediante Resolución de fecha 06/02/2018 del titular de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén.

Jaén, 6 de febrero de 2018

El Excmo. Ayuntamiento de Peal de Becerro solicita la Modificación del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA de la localidad, con la finalidad de actuar en dos zonas:

- **ZONA DEL CHAPARRAL**, donde se pretende corregir ciertas discordancias de la normativa de aplicación de la ordenanza reguladora para **Suelo Urbano Consolidado** definida por la "Modificación puntual y ampliación de suelo urbano en el sitio de El Chaparral de suelo no urbanizable de protección especial recreativo-cultural a Suelo Apto para Urbanizar Residencial de muy baja densidad" y del "Plan Parcial El Chaparral", a la vez que se flexibiliza la tipología constructiva, dando respuesta a las necesidades que para este tipo de suelo se hacen precisas.

- **ZONA INDUSTRIAL**, donde se pretende adaptar la ordenanza sobre las características de las edificaciones para **uso industrial**, ya que debido a un exceso de tipologías diferentes (varios grados), se pretenden homogenizar su ordenación pormenorizada, a la vez que se adaptan a las necesidades para este tipo de suelo.

#### CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Se entiende que el momento elegido para formular esta modificación del PGOU de Peal de Becerro, es el oportuno, por ser ahora cuando se han detectado las carencias de la ordenanza actual, asimismo se entienden convenientes dichas modificaciones para aclarar las circunstancias urbanísticas que impidan el uso irregular de la norma y posibiliten el desarrollo adecuado de este tipo de suelos.

#### AUTOR DEL ENCARGO Y REDACTOR DEL DOCUMENTO

Atendiendo a las circunstancias descritas, Dña. Ana Dolores Rubia Soria, Alcaldesa Presidenta del Ayuntamiento de Peal de Becerro en uso de las facultades que le atribuye la ostentación de su cargo y en representación de la Corporación Municipal, realiza el encargo para la MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, al arquitecto Andrés Segura Torres.



## 1.2. MEMORIA INFORMATIVA

### PLANEAMIENTO VIGENTE Y NORMAS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN

#### PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento urbanístico vigente en el término municipal de Peal de Becerro son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, cuya revisión fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 10 de julio de 1997 y la Adaptación Parcial de las NN.SS. de Peal de Becerro a la LOUA, aprobada definitivamente el 4 de octubre de 2010. Sobre dicho planeamiento se han practicado o se tramitan las siguientes modificaciones puntuales:

- M01/1998. "Equipamientos y UE4", aprobada definitivamente el 9 de septiembre de 1999.
- M02/2000. "Espacios libres de la Torres Medievales y 6 más", aprobada definitivamente el 21 de diciembre de 2000.
- M03/2002. "Recalificación de suelo en el Chaparral", aprobada definitivamente el 20 de marzo de 2003.
- M04/2004. "Delimitación de suelo urbanizable para polígono agrícola y 6 más", aprobada definitivamente el 22 de diciembre de 2004.
- M05/2004 "Modificación de la Ordenanza de la Edificación: edificación sobre cornisa", aprobada definitivamente el 22 de diciembre de 2004.
- M06/2005 "Delimitación de áreas de equipamiento comunitario para ubicar apeadero de autobuses en parque el Ferial", que en la actualidad se encuentra pendiente de su aprobación por el Consejo consultivo de Andalucía.
- M07/2006 "Regulación de alineaciones y alturas en la Av. Antonio Machado y tres más", que en la actualidad se encuentra en fase de exposición al público.
- M08/2006 "Modificación de la Ordenanza de la Edificación: edificación sobre cornisa, parcela mínima y composición de viviendas", que actualmente se encuentra en fase de exposición pública.

#### LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

##### Legislación Estatal

- *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*

##### Legislación Autonómica

- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad autónoma de Andalucía.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.  
Modificada por las siguientes leyes:
  - Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.
  - Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
  - Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

NOMBRE SEGURA TORRES ANDRES  
- NIF 26488487P

Firmado digitalmente por NOMBRE SEGURA TORRES ANDRES - NIF 26488487P  
Nombre de reconocimiento (DN): c=es, o=FNMT, ou=firmat, cn=2 ca  
ou=703001774, cn=NOMBRE SEGURA TORRES ANDRES - NIF 26488487P  
Fecha: 2017.12.13 12:37:13 +01'00'



- Ley 11/2010, de 3 de diciembre, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad.
  - Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.
  - Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
  - Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía.
  - Decreto-ley 1/2013, de 29 de enero, por el que se modifica el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía y se establecen otras medidas urgentes en el ámbito comercial, turístico y urbanístico.
  - Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.
- El Real Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Modificada por
- Decreto 2/2012 de edificaciones en suelo no urbanizable DECRETO 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
  - Decreto 327/2012, de 10 de julio, por el que se modifican diversos Decretos para su adaptación a la normativa estatal de transposición de la Directiva de Servicios.

### Legislación Urbanística Supletoria

En virtud de la Disposición Transitoria Novena de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, será de aplicación supletoria en lo que sea compatible con ella y hasta que no se produzca su desarrollo reglamentario:

- El Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- El Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

El presente documento de Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística, varía y adecua algunas determinaciones de las Normas Subsidiarias. En base a estas circunstancias se redacta una Modificación de las vigentes Normas Subsidiarias de Peal de Becerro de conformidad con lo establecido en el art. 38 de LOUA.



### 1.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Se hace necesario limitar y aclarar ciertas Ordenanzas de la Edificación a la vista de las tendencias constructivas expuestas en los antecedentes de este documento, ya que difieren del modelo de ciudad pretendido por esta Corporación. Las modificaciones y su justificación son las siguientes:

- **ZONA DEL CHAPARRAL.** Se pretende dar coherencia a la Ordenanza 2.2. de la "Modificación puntual y ampliación de suelo urbano en el sitio de "El Chaparral", de suelo no urbanizable de protección especial recreativo-cultural a suelo apto para urbanizar residencial de muy baja densidad" y a la "ordenanza reguladora destinada a la zona residencial unifamiliar aislada, (indicada en el Título III. Normas de Edificación, Capítulo II. Normas Particulares de cada zona de la Sección 1ª Zona Unifamiliar Residencial Aislada del Plan Parcial El Chaparral)" de tal forma que exista cierta flexibilidad a la hora de la implantación de la vivienda unifamiliar aislada sobre la parcela, manteniendo los parámetros principales de parcela mínima, edificabilidad, nº de plantas permitido y condiciones estéticas indicadas en el Plan Parcial "El Chaparral".

Dicha modificación viene justificada por diversos aspectos de importancia, donde se persigue que la imagen visual de la ladera donde se ubica, constituida por los diferentes volúmenes de cada edificación se vea reducida, y a la vez, adecuada a la pendiente del terreno. Así pues, se limita la altura de la edificación en función de la pendiente natural del terreno, por lo que se evita la posible creación de varias plantas de sótano al ser estas computadas desde la rasante del terreno, limitándose la edificación bajo rasante. Dicho impacto visual también se verá reducido al permitir una mayor ocupación en planta baja, siendo, para ello, menores los límites de retranqueo, permitiendo edificaciones con mayor superficie en planta baja y, por tanto, menor superficie en planta alta.

Así, pues, se pretende:

1.- Dar libertad formal a los proyectos arquitectónicos variando únicamente los parámetros de separación a linderos y la ocupación, **manteniendo la edificabilidad**, de esta forma la disposición de la edificación dispondrá de una mayor superficie sobre la que asentarse, propiciando una mejora de la trama urbana al hacer posible la construcción en planta baja restando volumen constructivo y adecuarse a la pendiente de la parcela.

2.- Adecuar el parámetro de altura de la edificación a la realidad permitida en el supuesto de realizar un semisótano, donde las alturas alcanzaría los 7.50 m (1.00 m semisótano + 0.40 m forjado + 2.95 m altura libre planta baja + 0.40 m segundo forjado + 2.75 m altura libre planta alta), puesto que de otra forma no tendría cobertura el semisótano.

3.- Adecuar el cómputo de las alturas de la edificación, que, debido al desnivel del terreno, se disponen las normas suficientes para una adecuada disposición de la volumetría edificatoria a la orografía del terreno.

- **ZONA INDUSTRIAL.** Se pretende, también, homogeneizar los distintos grados existentes para la ordenanza reguladora de la Zona de Uso Industrial, definida en la "Modificación puntual de normas subsidiarias de planeamiento de Peal de Becerro", realizada por el arquitecto D. Apolinar Marín Zamora, de tal forma, que el Grado 2) y el Grado 3), establecido en la 7ª Ordenanza, estén regulados de igual forma en cuanto a su ordenación pormenorizada sin afectar a la estructural, puesto que se trata de un solo polígono industrial, con una única tipología constructiva.

De esta forma se modifica la Ordenanza 2ª "Características de las edificaciones. Condiciones de volumen. Zona de Uso Industrial" establecidas en el Plan Parcial del Polígono Industrial, aprobado definitivamente el 29 de Noviembre de 1993 y el Plan Parcial del Polígono Industrial II aprobado definitivamente el 19 de Septiembre de 2002. Así, en la 7ª Ordenanza de la "Modificación puntual de normas subsidiarias de planeamiento de Peal de Becerro", realizada por el arquitecto D. Apolinar Marín Zamora, se elimina el punto C) GRADO 3, puesto que se unifica el grado 2 y el grado 3 en un nuevo grado 2, definido en la presente modificación.



Además de esta homogeneización se amplía la altura máxima de soporte a 9 m y se elimina la limitación de entreplanta en la primera crujía, ampliándola al resto de la edificación, sin que ello suponga aumento de edificabilidad.

### TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO

La presente modificación del PGOU de Peal de Becerro no afecta a la ordenación estructural del planeamiento urbanístico municipal, por lo que, conforme al art. 31.1.B.a) su aprobación definitiva corresponde al municipio, previo informe de la consejería competente en materia de urbanismo.

La aprobación de la presente modificación del planeamiento será la prevista en el art. 36 de la LOUA, que resumidamente será la siguiente:

- Aprobación inicial del presente documento, por el Ayuntamiento
- Exposición al público.
- Informe de la Consejería de Obras Públicas.
- Aprobación provisional y definitiva, por el Ayuntamiento.



## 2. ORDENANZAS

El resultado de incorporar las modificaciones a las ordenanzas de la edificación existentes será el siguiente:

### - ZONA DEL CHAPARRAL.

1.- *Deja de estar en vigor el artículo 20. Separación a linderos y ocupación máxima de parcelas, correspondiente al Capítulo II. Normas Particulares de cada zona. Sección 1ª Zona Unifamiliar residencial aislada del "Plan Parcial El Chaparral" y la ordenanza 2.2. de la Modificación puntual y ampliación de suelo urbano en el sitio de El Chaparral de suelo no urbanizable de protección especial recreativo-cultural a Suelo Apto para Urbanizar Residencial de muy baja densidad", quedando redactado de la siguiente manera:*

#### **Artículo 20. Separación a linderos y ocupación máxima de parcelas:**

**La edificación deberá separarse de la línea de fachada un mínimo de 5,00 m. y de los linderos laterales y fondo un mínimo de 3,00 m.**

**La ocupación máxima de parcela no podrá exceder del 40% de la superficie de la misma.**

2.- *Deja de estar en vigor el artículo 22. Altura de la edificación, correspondiente al Capítulo II. Normas Particulares de cada zona. Sección 1ª Zona Unifamiliar residencial aislada del "Plan Parcial El Chaparral" y la ordenanza 2.2. de la Modificación puntual y ampliación de suelo urbano en el sitio de El Chaparral de suelo no urbanizable de protección especial recreativo-cultural a Suelo Apto para Urbanizar Residencial de muy baja densidad", quedando redactado de la siguiente manera:*

#### **Artículo 22. Altura de la edificación:**

**La altura máxima de la edificación medida desde el punto medio de la rasante hasta la cara inferior del último forjado será de 7'50 m.**

3.- *Deja de estar en vigor el artículo 23. Edificación bajo rasante y edificación por encima de la altura señalada, correspondiente al Capítulo II. Normas Particulares de cada zona. Sección 1ª Zona Unifamiliar residencial aislada del "Plan Parcial El Chaparral" y la ordenanza 2.2. de la Modificación puntual y ampliación de suelo urbano en el sitio de El Chaparral de suelo no urbanizable de protección especial recreativo-cultural a Suelo Apto para Urbanizar Residencial de muy baja densidad", quedando redactado de la siguiente manera:*

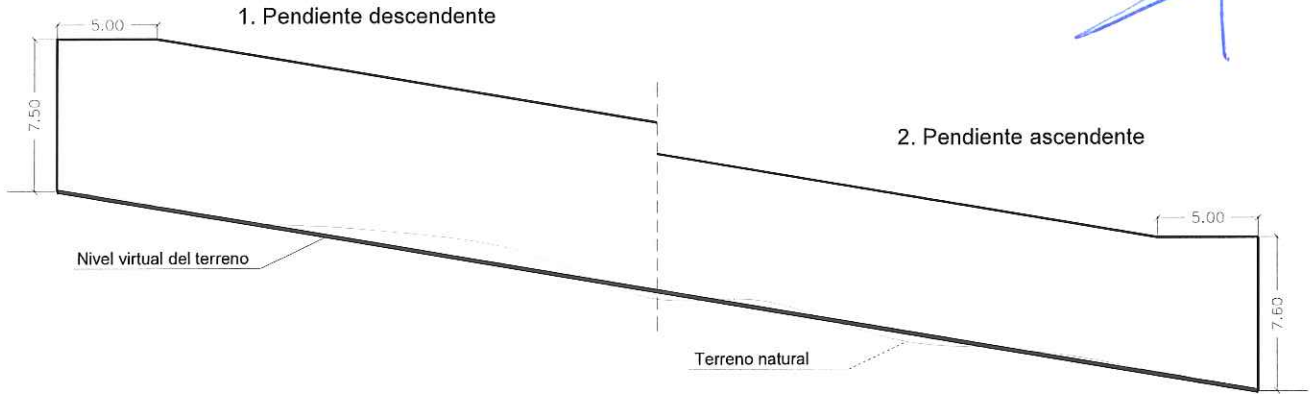
#### **Artículo 23. Edificación bajo rasante y edificación por encima de la altura señalada.**

**En situaciones singulares en las que la edificación deba construirse en un solar que tenga fachadas a distintas calles se seguirán los 3 siguientes criterios:**

**1. Edificios en solares con pendiente descendente desde su fachada hacia su lindero trasero: Se permite una volumetría edificatoria establecida por una altura de 7.50 m desplazada 5.00 m desde la línea de fachada correspondientes al retranqueo y definida por un plano inclinado paralelo al nivel virtual del terreno**



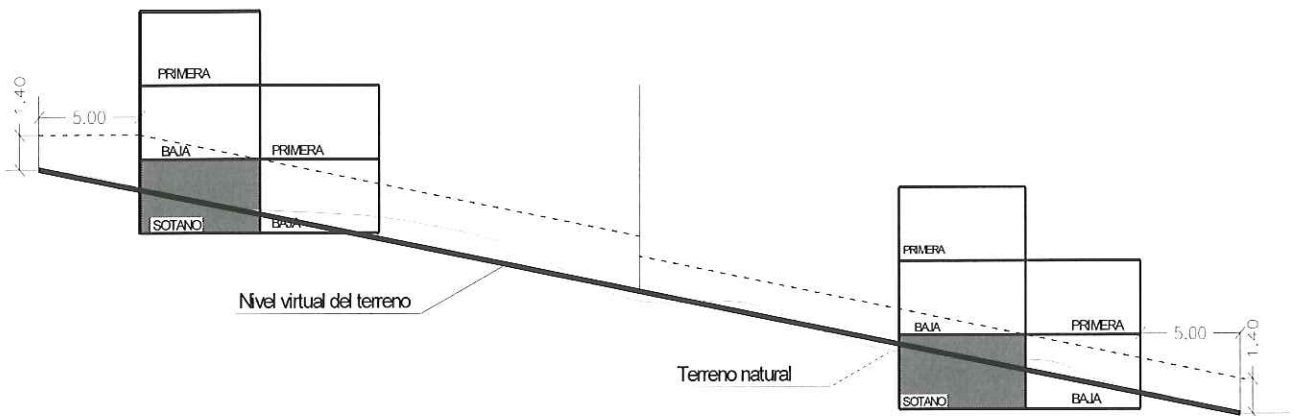
2. Edificios en solares con pendiente ascendente desde su fachada hacia su lindero trasero: Se permite una volumetría edificatoria establecida por una equidistancia de 7.50 sobre el nivel virtual del terreno. Todo ello según el gráfico siguiente:



3. Edificios en solares con pendiente transversal la altura desde la rasante de la acera, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, a partir del cual comienza la cubierta será inferior a los 7.50 m. Esta altura se tomará en la vertical del punto medio de la línea de fachada, si la longitud de esta es inferior a 20 m., si es mayor se tomará a los 10 m. de su punto más bajo.

Con carácter general, en las que la edificaciones que deban construirse sobre parcelas con desniveles considerables se seguirán los siguientes criterios:

- A efectos de tener la consideración de sótano a semisótano se establece que la parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de 1.40 metro por encima de este nivel tendrá en toda la parte en cuestión la consideración de planta baja. Según el gráfico siguiente:



- Las plantas de sótano y cualquier otra construcción o instalación resultante de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los linderos de la parcela, excepto las piscinas y la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los sótanos, siempre que su ocupación no exceda del veinte por ciento (20%) de la superficie libre de parcela.

- Se considera Nivel virtual del terreno el que surge de unir las rasantes entre las calles de manzana.



A continuación se presenta un resumen de la Ordenanza:

ORDENANZA	
Tipo de Edificación	USO RESIDENCIAL. Vivienda unifamiliar aislada
Parcela mínima	600 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	0.40 m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> suelo
Ocupación máxima de Plantas	40 %
Retranqueos	5.00 m a línea de fachada y 3.00 m a linderos laterales y fondo.
Nº de plantas	Baja + 1
Altura libre de plantas	Baja entre 2.70 y 3.20 m.
	Alta entre 2.50 y 3.00 m.
Altura máxima de cornisa	7.50 m.
Usos característico	Residencial
Usos compatibles	Comercial
Usos prohibidos	Los no contemplados en aptdos. anteriores
Aparcamientos	1 por vivienda, en construcción o al aire libre, pero dentro de la parcela
Prohibiciones estéticas	Utilización en cubierta de chapas, uralitas, etc.

*Por tanto, deja de estar en vigor el artículo 2.2. correspondiente a la Modificación puntual y ampliación de suelo urbano en el sitio de El Chaparral de suelo no urbanizable de protección especial recreativo-cultural a Suelo Apto para Urbanizar Residencial de muy baja densidad" y el resumen de la ordenanza establecido en el Plan Parcial El Chaparral.*





## **- ZONA INDUSTRIAL.**

4.- Deja de estar en vigor el artículo 2.01 "Zona de uso industrial", el artículo 2.02 "Zona de servicios de interés público y social" y el artículo 2.03 "Zona de servicio comercial" correspondientes a la Ordenanza 2ª "Características de las edificaciones. Condiciones de Volumen" del Plan Parcial del Polígono Industrial y del Plan Parcial del Polígono Industrial II, unificando el grado 2 y el grado 3 de ambos planes parciales y de la "Modificación puntual de normas subsidiarias de planeamiento de Peal de Becerro", realizada por el arquitecto D. Apolinar Marín Zamora, quedando redactado de la siguiente y única manera tanto para el Plan Parcial del Polígono Industrial como para el Plan Parcial del Polígono Industrial II:

## **ORDENANZA 2ª.- CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES Y CONDICIONES DE VOLUMEN.**

### **Art. 2.01.- ZONA DE USO INDUSTRIAL**

#### **Definición.**

Regulamos las zonas que se definen el Plan Parcial como uso industrial, desarrollo este que además de dar cumplimiento a las necesidades de este tipo de suelo, tiene un deseo de mejora de los estándares de naves industriales.

Se trata de edificación de naves industriales en manzanas cerradas con ocupación total de la parcela edificable pudiendo dejar o no patios traseros, y permitiendo la construcción de oficinas, comercios, y viviendas para vigilantes, según las necesidades de cada industria o almacén, y manteniendo los retranqueos obligatorios que se fijan.

La ordenanza trata de proporcionar una edificación de mayor categoría higiénica y estética.

#### **Objetivos.**

- a) Reducir los efectos del volumen y escala que producen las naves diseminadas por el casco, que han surgido incontroladas en los últimos desarrollos urbanos del Casco Urbano al carecer de un polígono industrial adecuado.
- b) Introducir condiciones higiénicas y de habitabilidad de mayor calidad, para las nuevas naves.
- c) Mejorar la estética del espacio urbano con las nuevas edificaciones agrupadas en un solo punto.

#### **Condiciones de uso.**

Uso industrial en todos sus grados, 7ª ORDENANZA, ZONA INDUSTRIAL, punto C) GRADO 2, de las NN.SS. DE PEAL DE BECERRO.

#### **Usos complementarios y compatibles.**

- Residencial en vivienda unifamiliar, en la primera crujía de la nave, cinco (5) metros de fondo.
- Comercial, de los previstos en las NN.SS. de Peal de Becerro.
- Terciario, de los previstos en las NN.SS. de Peal de Becerro.
- Dotacional, previsto en la Ley del Suelo.

#### **Usos prohibidos**

Todos lo no indicados en los epígrafes anteriores.

NOMBRE SEGURA TORRES ANDRES  
- NIF 26488487P

Firmado digitalmente por NOMBRE SEGURA TORRES ANDRES - NIF 26488487P  
Número de reconocimiento (DN): c=es, o=FNMT, ou=fnmt clase 2 ca,  
ou=703001774, cn=NOMBRE SEGURA TORRES ANDRES - NIF 26488487P  
Fecha: 2017.12.13 12:37:13 +01'00'



### Condiciones de edificabilidad

Quedan fijadas indirectamente, a través de las condiciones de la edificación determinadas en estas Ordenanzas específicas. Edificabilidad máxima 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, aplicable en todas las áreas edificables y distintos usos pormenorizados.

### Retranqueos

Se establece un retranqueo obligatorio de cinco metros (5) en fachada con los límites de los viales, según se específica en los planos de ordenación.

### Fondo máximo edificable

El fondo máximo edificable es el total de la parcela.

### Ocupación

La ocupación permitida es la resultante de aplicar las determinaciones de retranqueo y fondo máximo permitido.

### Parcela mínima

Se fija la parcela mínima en 525 m<sup>2</sup> para el Plan Parcial del Polígono Industrial y de 200 m<sup>2</sup> del Plan Parcial del Polígono Industrial II.

### Condiciones de volumen

- 1.- El número máximo de plantas incluidas la planta baja será de dos (2).
- 2.- Las alturas máximas a cornisa serán 9 m. a la parte superior de los soportes.
- 3.- La dimensión mínima de fachada en parcelas será de 10 m de frente
- 4.- Justificadamente se podrá aumentar la altura máxima a la parte superior de los soportes en función de las necesidades productivas de la industria a instalar.

### Otras condiciones

- 1.- Se permitirá la agregación de parcelas para la construcción agrupada de naves de mayores dimensiones en planta, manteniendo las condiciones de forma, volumen.
- 2.- Aparcamiento, se prevén aparcamientos en superficie en línea en los viales de 15 m.
- 3.- Altura de plantas de piso tendrá un mínimo de 3 m.

## **Art. 2.02 ZONA DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL**

### Definición

Regulamos la zona de Servicios de interés público y social que se define en el Plan Parcial como tal, para dotar al Polígono Industrial de los servicios que se prevén en el Reglamento de Planeamiento.

### Ocupación

La ocupación permitida es del 100% de la parcela manteniendo el retranqueo obligatorio en todas las parcelas.



**Superficie de la parcela**

La superficie de la parcela es de 325,00 m<sup>2</sup> para el Plan Parcial del Polígono Industrial y de 450.58 m<sup>2</sup> del Plan Parcial del Polígono Industrial II.

**Condiciones de volumen**

- 1.- El número máximo de plantas, incluida la planta baja será de 2 plantas.
- 2.- La altura máxima a cornisa será de 9.00 m.

**Art. 2.03 ZONA DE SERVICIO COMERCIAL**

**Definición**

Regulamos la zona de Servicio Comercial que se define en el Plan Parcial como tal, para dotar al Polígono Industrial de los servicios que se prevén en el Reglamento de Planeamiento.

**Ocupación**

La ocupación permitida es del 100% de la parcela, con el retranqueo marcado en los planos correspondientes.

**Superficie de la parcela**

La superficie de la parcela es de 325,00 m<sup>2</sup> para el Plan Parcial del Polígono Industrial y de 473,80 m<sup>2</sup> del Plan Parcial del Polígono Industrial II.

**Condiciones de volumen**

- 1.- El número máximo de plantas incluida la planta baja será de 2 plantas.
- 2.- La altura máxima a cornisa será de 9.00 m.

Quedando redactado el cuadro resumen de la siguiente manera:



**ORDENANZA ZONA DE USO INDUSTRIAL**

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD	
- Edificabilidad	1.00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Ocupación máxima de planta	100 %
- Fondo máximo edificable	Fondo parcela.
- Parcela mínima	200 m <sup>2</sup>

CONDICIONES DE VOLUMEN	
- Máximo nº genérico de plantas permitidas	1 Plt. y Entreplanta
- Vuelos permitidos	No se admiten.
- Altura máxima de cornisa	9.00 m parte superior de soportes
- Dimensión mínima de fachada	10.00 m.

CONDICIONES DE FORMA	
- Limitación de altura de planta de pisos	> 3.00 m.
- Retranqueos	5.00 m.

CONDICIONES DE USO	
- Usos Característicos	Industriales en todos sus grados
- Usos complementarios	Usos Terciarios, dotacionales, comerciales y residencial sólo en primera crujía (5 m) de nave.
- Usos prohibidos	Los no descritos.



### 3. RESUMEN EJECUTIVO

Dada la escasa entidad, alcance y naturaleza de la presente modificación de normas queda acreditada la innecesariedad del informe de sostenibilidad económica, ya que no se producen cambios sobre los usos productivos ni su acomodación al desarrollo urbano previsto.

Por otra parte, se aclara que la modificación se desarrolla en dos zonas del municipio:

- **ZONA DEL CHAPARRAL**, donde se pretenden modificar las ordenanzas de construcción para flexibilizar la tipología constructiva.

- **ZONA INDUSTRIAL**, donde se pretenden unificar criterios entre los distintos tipos de suelo industrial existentes en el municipio, a la vez que la ordenanzas se adaptan a las necesidades para este tipo de suelo.

Según el art. 27.2 "Suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanísticas" de la LOUA,

*"El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las área en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente."*

En el caso concreto de la presente Modificación, y puesto que el ámbito territorial afectado y detallado en el punto 2 se considera queda afectado en cuanto a su régimen urbanístico vigente, por lo que conviene proceder a la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas hasta que se publique la aprobación definitiva de esta modificación.

Peal de Becerro, 17 de Noviembre de 2017

Fdo.- Andrés Segura Torres, EL ARQUITECTO

**NOMBRE SEGURA  
TORRES ANDRES -  
NIF 26488487P**

Firmado digitalmente por NOMBRE  
SEGURA TORRES ANDRES - NIF  
26488487P  
Nombre de reconocimiento (DN):  
c=es, o=FNMT, ou=fnmt clase 2 ca,  
ou=703001774, cn=NOMBRE SEGURA  
TORRES ANDRES - NIF 26488487P  
Fecha: 2017.12.13 17:41:01 +01'00'

NOMBRE SEGURA TORRES ANDRES  
- NIF 26488487P

Firmado digitalmente por NOMBRE SEGURA TORRES ANDRES - NIF 26488487P  
Nombre de reconocimiento (DN): c=es, o=FNMT, ou=fnmt clase 2 ca,  
ou=703001774, cn=NOMBRE SEGURA TORRES ANDRES - NIF 26488487P  
Fecha: 2017.12.13 17:37:13 +01'00'





Ámbito de actuación, Zona Industrial:



**NOMBRE SEGURA TORRES ANDRES**  
**- NIF 26488487P**

Firmado digitalmente por NOMBRE SEGURA TORRES ANDRES - NIF 26488487P  
Número de reconocimiento (Código de Verificación): 20171213173713401007  
Fecha: 2017.12.13 17:37:13 +01:00'