

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE LA CAROLINA (JAÉN)

2018/1723 *Aprobación definitiva de Modificación Puntual de NN.SS de la Ordenanza núm. 10 "Retranqueos Áreas Antiguas", de La Carolina.*

Anuncio

La Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de La Carolina (Jaén),

Hace saber:

Mediante Acuerdo del Pleno de fecha 3 de febrero de 2018, se aprobó definitivamente la Modificación Puntual de Normas Subsidiarias Municipales Ordenanza 10 Retranqueos Áreas Antiguas de La Carolina, asimismo con fecha 10 de abril de 2018, se procedió al depósito e inscripción en el Registro Autonómico núm. 7681, y con fecha 12 de marzo de 2018, en el Registro Municipal núm. 1/2018.

El Acuerdo de aprobación definitiva tiene el tenor literal siguiente:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. ORDENANZA 10.-RETRANQUEOS ÁREAS ANTIGUAS.-Por dada cuenta del dictamen favorable de la comisión informativa correspondiente y,

Por dada cuenta de la "MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN ORDENANZA 10, INDUSTRIAL, SOBRE RETRANQUEOS EN ÁREAS ANTIGUAS", según Documento Técnico que define dicha Modificación redactado por el Arquitecto don Sixto García Monsalve que se ha presentado de oficio por este Ayuntamiento como promotor, para su tramitación y;

Visto que en el expediente consta DOCUMENTO TÉCNICO sobre la modificación citada, así como Informe Técnico de carácter favorable a la misma de fecha 13 de octubre de 2016, así como Informe jurídico preceptivo sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir para su aprobación, de la Secretaria Accidental de fecha 14 de Octubre de 2016.

Resultando que las normas urbanísticas vigentes en La Carolina son: Las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 12 de Febrero de 1993, y publicada su normativa en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia núm. 193, de 24 de Agosto de 1.993, además de la Adaptación Parcial de las NNSS a la L.O.U.A. aprobada definitivamente en sesión plenaria el 19/4/2011.

Resultando que en concreto, la Ordenanza núm. 10 regula la Edificación en Polígonos y Zonas industriales, concebida para la edificación en polígonos y zonas industriales en suelo urbano, con la finalidad de modificar el texto normativo de la misma y que afectará solo a los edificios edificados anteriormente a la aprobación definitiva de las NNSS y que como

consecuencia de este Planeamiento, los edificios que eran conformes con la ordenación urbanística vigente hasta entonces, pasaron a concurrir en situación de Fuera de Ordenación al poseer una ocupación consolidada en las zonas de retranqueos, situación en este caso sobrevenida por el nuevo Planeamiento, es decir las NNSS. De esta forma, conforme al art. 34.1.b en relación a la Disposición Adicional 1ª de la L.O.U.A., su régimen permite la reparación y conservación y excepcionalmente las obras parciales y circunstanciales de consolidación, pero no las de ampliación de los edificios, dificultándoles la posibilidad de reconversión, no pudiendo consumir, en su caso, la superficie edificable sobrante, situación que se pretende resolver mediante la presente modificación.

Considerando que según el Documento de Modificación pretendida y el Informe Técnico, básicamente la modificación se justifica en los siguientes aspectos:

- Posibilitar el crecimiento y desarrollo del amplio sector industrial existente
- Adaptarse a la realidad física y jurídica del suelo consolidado

Por tanto supone una mejora para el correcto desarrollo y crecimiento del tejido industrial y por ende para la población, ya que el sector industrial resulta un elemento crucial para el desarrollo económico de la población, aumento del nivel tecnológico y de los niveles de innovación en este sector.

La Modificación propuesta sólo afectaría a los edificios existentes de los que haya constancia de su existencia anteriormente a la aprobación definitiva de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, 12 de febrero de 1.993, y que tuvieran una ocupación consolidada por la edificación en las zonas de retranqueos obligatorios. La forma de acreditar su existencia será cualquiera de las admitidas en derecho.

La Modificación propuesta no implica aumento de edificabilidad ni densidad de viviendas, ya que se mantiene la edificabilidad, las edificaciones afectadas serán las existentes, no aumentándose por tanto la densidad de las mismas, más allá de lo permitido por la propia ordenanza.

La Modificación proyectada no constituye una revisión. No altera la estructura general y orgánica del territorio municipal. No afecta a recalificación de terrenos de Suelo No Urbanizable o Urbanizable, ni a Sistema General alguno de los previstos en las NNSS, no incrementa ni disminuye la superficie de suelo urbano, así como ningún otro parámetro básico de Planeamiento, no afectando a las normas generales de usos y actividades por lo la modificación no afecta a la ordenación pormenorizada de instrumentos de Planeamiento general que posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de la ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía – GICA -, modificada por el Decreto Ley 3/2015, no debiendo someterse por tanto esta modificación al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, habiendo incluso previamente realizado consulta a la Delegación provincial de Jaén de Medio Ambiente en la que se confirmó este extremo.

Considerando que el objeto de la modificación propuesta es: modificar la Ordenanza número 10 de las vigentes NNSS en sus condiciones particulares y en su ámbito puramente industrial. Concretamente se incluye un subapartado dentro de las Condiciones Particulares de la zona de la referida Ordenanza 10, en el que se posibilita que los edificios existentes anteriores a las NNSS, en los que concurriría causa para declararlos en situación de Fuera

de Ordenación, sobrevenida por el nuevo Planeamiento, al poseer una ocupación consolidada de la zonas obligatorias de retranqueo por el nuevo Planeamiento, puedan ampliarse y mejorarse, cuando se cumplan una serie de requisitos:

- Que los edificios sean anteriores a la aprobación definitiva de las NNSS.
- Que las ampliaciones se podrán realizar sobre el propio edificio o sobre la parcela libre, respetando en ambos casos las zonas de retranqueo obligatorias marcadas por la ordenanza.
- Que las mejoras se podrán realizar sobre la totalidad del edificio.
- Que se excluye de la modificación el ámbito del polígono ganadero, bien diferenciado del resto.

Visto el Informe de la Secretaria Accidental de fecha 14 de octubre de 2016, que establece la legislación aplicable y el procedimiento a seguir, que se da por reproducido en este acuerdo, destacándose que el acuerdo ha de ser por mayoría absoluta de los miembros de la Corporación.

A la vista de los documentos obrantes en el expediente y de los informes técnicos y jurídicos, los reunidos por unanimidad de sus diecisiete miembros asistentes,

ACUERDAN:

Primero.-Aprobar inicialmente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de La Carolina: "MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN ORDENANZA 10, INDUSTRIAL, SOBRE RETRANQUEOS EN ÁREAS ANTIGUAS", según Documento Técnico que define dicha Modificación redactado por el Arquitecto don Sixto García Monsalve, y que consiste en lo siguiente:

Se pretende modificar la Ordenanza número 10 de las vigentes NN.SS en sus condiciones particulares y en su ámbito puramente industrial.

Concretamente se incluye un subapartado dentro de las Condiciones Particulares de la zona de la referida Ordenanza 10, en el que se posibilita que los edificios existentes anteriores a las NNSS, en los que concurriría causa para declararlos en situación de Fuera de Ordenación, sobrevenida por el nuevo Planeamiento, al poseer una ocupación consolidada de la zonas obligatorias de retranqueo por el nuevo Planeamiento, puedan ampliarse y mejorarse, cuando se cumplan una serie de requisitos:

1. Que los edificios sean anteriores a la aprobación definitiva de las NNSS.
2. Que las ampliaciones se podrán realizar sobre el propio edificio o sobre la parcela libre, respetando en ambos casos las zonas de retranqueo obligatorias marcadas por la ordenanza.
3. Que las mejoras se podrán realizar sobre la totalidad del edificio.

4. Que se excluye de la modificación el ámbito del polígono ganadero, bien diferenciado del resto.

Segundo.-Someter a información pública por el plazo de un mes, mediante Anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia y Diario de mayor circulación y en el Tablón de anuncios de la Corporación. Durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo.

Tercero.-Suspender de conformidad con el art. 27 de la L.O.U.A. el otorgamiento de licencias y autorizaciones, por plazo de UN AÑO, para todo el ámbito contenido en suelo urbano de las NNSS de Planeamiento Municipal vigentes y sus modificaciones puntuales posteriores, a los efectos de la modificación planteada, para las áreas en las que las nuevas determinaciones previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

Cuarto.-Solicitar informe en relación con la aprobación inicial de la modificación a la innovación mediante modificación en Normas Subsidiarias Municipales a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén.

Asimismo, de conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se publican a su vez las Normas urbanísticas modificadas.

ÍNDICE

I. MEMORIA.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1 Objeto.

1.2 Formulación y redacción.

1.3 Contenido documental.

1.4 Régimen urbanístico de aplicación.

1.5 Características del ámbito de actuación.

1.6 Consideraciones previas.

1.7 Antecedentes administrativos.

1.8 Análisis de carencias y problemática.

1.9 Propuesta global de modificaciones.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

2.1 Criterios y objetivos generales.

2.2 Alcance y encuadre legal.

2.3 Procedencia de la modificación: conveniencia y oportunidad.

2.4 Descripción de la modificación propuesta.

2.5 Justificación de la modificación.

2.6 Incidencia en el medio ambiente

2.7 Conclusión

II. NORMAS URBANÍSTICAS.

NORMATIVA URBANISTICA ACTUAL

NORMATIVA URBANISTICA REFORMADA

I. MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1 *Objeto.*

El presente documento tiene por objeto la modificación puntual de la ordenanza 10 , edificación en polígonos y zonas industriales del suelo urbano, de las NSPM de La Carolina, con la finalidad de modificar el texto normativo de la misma , y que afectará solo a los edificios edificados anteriormente a la aprobación definitiva de las NSPM y que como consecuencia de este nuevo planeamiento estos edificios , que eran conformes con la ordenación urbanística vigente hasta entonces, pasaron a una situación de fuera de ordenación sobrevinida en virtud del nuevo planeamiento.

Esta situación de fuera de ordenación conlleva un régimen urbanístico para estos edificios, de tal forma que se les impide la realización de obras de ampliación o mejoras y por ende se impide el crecimiento y desarrollo de la zona industrial.

La situación de fuera de ordenación no es necesariamente irreversible, sino que el edificio desordenado puede volver a la ordenación, desapareciendo las limitaciones que le afectan por vía de la modificación del planeamiento, siendo esta vía la utilizada en este documento para adecuar el planeamiento a las necesidades de crecimiento industrial.

El marco legal que rige el presente trabajo es la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

1.2 *Formulación y redacción.*

Se redacta esta modificación puntual por el arquitecto superior don Sixto García Monsalve, colegiado núm. 113 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén, a petición del Excmo. Ayuntamiento de La Carolina.

1.3 *Contenido documental.*

El contenido documental de la modificación se ajusta a lo establecido en los artículos 19 y 38 de la LOUA, considerando el alcance y naturaleza de las determinaciones afectadas.

La documentación de la modificación es la referida en el índice del encabezado.

1.4 *Régimen urbanístico de aplicación.*

Planeamiento general.

Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Carolina (NSPM, en lo sucesivo), aprobadas definitivamente por la Consejería de obras Públicas y Transportes, dirección general de urbanismo de Jaén el 12 de Febrero de 1993.

Adaptación Parcial de las NN.SS. de La Carolina a la LOUA aprobadas el 19 de Abril de 2011.

Modificaciones puntuales en lo referente a la Ordenanza núm. 10:

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Art. 2.4. Definiciones, Sobre Dependencias Auxiliares de La Carolina (Jaén). Aprobada 6 de mayo de 2010.

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de la ordenanza 10, mejora de la imagen industrial. Aprobada 11 de octubre de 2012.

Nueva Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Art. 2.4. Definiciones, Sobre Dependencias Auxiliares de La Carolina (Jaén). Aprobada 26 de octubre de 2012.

1.5 Características del ámbito de la Modificación.

En concreto afecta la modificación a las zonas propias de las áreas industriales, calificadas en suelo urbano con la ordenanza 10, dado que la modificación va dirigida al ámbito industrial, por la indefinición normativa del polígono ganadero, se excluye de esta actuación la zona no industrial denominada polígono ganadero, que resulta una zona diferenciada y separada respecto del suelo industrial (véase según la ordenación vigente el plano 1.2 Estructura orgánica del territorio y el plano PII 1ª ordenanzas de la edificación, donde el polígono ganadero aparece diferenciado e incluso grafiado de forma distinta a la ordenanza 10).

Dentro del ámbito industrial de la ordenanza 10 (excluido el polígono ganadero) afectará la modificación normativa a las edificaciones existentes anteriores a las NSPM y que poseían una ocupación consolidada de las zonas de retranqueo obligatorio según el nuevo planeamiento y que en virtud del mismo quedaron fuera de ordenación por este motivo.

1.6 Consideraciones previas.

Desde la aprobación definitiva de las NSPM, son varias las modificaciones que se han tramitado y aprobado definitivamente respecto de la posible edificación en zonas de retranqueos para dependencias auxiliares, estando actualmente, en lo referente a edificar en zonas de retranqueo, igual que en el punto de partida de entrada en vigor de las NSPM, dado que la permisividad para edificar (10 m2 para dependencias auxiliares) permitida por la una de las modificaciones no fue contemplada en la siguiente.

En algunos de estos edificios, y desde la entrada en vigor del nuevo planeamiento, a pesar de estar fuera de ordenación, se han realizado intervenciones de consolidación estructural, incluso de mejoras, todo ello justificado por la necesidad de mejora del tejido industrial y la puesta en marcha de instalaciones industriales, todo ello con los problemas consecuentes por la situación existente. Por tanto esta es una problemática recurrente desde la entrada en vigor de las NSPM y que ha de solucionarse normativamente.

1.7 Antecedentes administrativos.

Como ya se ha indicado en el apartado 1.4, desde la aprobación de las NSPM son tres las modificaciones aprobadas que afectan a la posibilidad de edificación en los retranqueos o a otros parámetros.

La primera, aprobada el 6 de Mayo de 2010, Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Art. 2.4. Definiciones, Sobre Dependencias Auxiliares de La Carolina, permitía la edificación de 10 m² para dependencias auxiliares en las zonas de retranqueos laterales y de fondo.

La segunda modificación, aprobada el 26 de octubre de 2012, reformaba la anterior y en concreto para esta zona desaparecía esa posibilidad de edificación en laterales y fondo.

La tercera, aprobada el 11 de Octubre de 2012, de mejora de la imagen, consistía en una modificación para permitir determinados usos en Ordenanza 10.

Con fecha 21 de diciembre de 2011 se elabora un documento de modificación por un equipo de arquitectos, cuya finalidad era dar solución a la problemática suscitada por los edificios existentes en la zona industrial y que estaban fuera de ordenación por tener una ocupación consolidada en las zonas de retranqueos obligatorios. Este documento es admitido ha tramite por el Excmo. Ayuntamiento y solicitado el preceptivo informe a la Delegación Provincial de Jaén de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda que emite un informe con referencia Urbanismo-IRF/pb y número de expediente 10-018/12 y salida de Delegación con fecha 25 de Junio de 2012, en ese informe se ponen de manifiesto una serie de valoraciones y una conclusión referente a la modificación entonces propuesta.

1.8 Análisis de carencias y problemática.

Como se puede observar del análisis de los planos II.1^a y II.1b de las NSPM de la carolina del año 1992, la casi totalidad de las edificaciones existentes entonces en la zona industrial y que quedaron englobadas en la ordenanza 10, no presentan retranqueo frente a la alineación de la calle, por tanto con la aprobación del nuevo planeamiento la mayor parte de las edificaciones existentes en este suelo quedaron fuera de ordenación, con lo que ello conlleva.

Obviamente existió una carencia normativa para la edificación en el polígono existente ya consolidado, no percibida por ningún agente y ni tan siquiera alegada por los propietarios del ámbito de actuación en el periodo de publicidad de la tramitación, por lo que la nueva situación sobrevenida para estas industrias es que quedan fuera de ordenación y ello provoca que las empresas afectadas no puedan ampliar sus instalaciones, ni tan siquiera mejorarlas, ya que estar fuera de ordenación afecta al edificio en su totalidad, no a sus partes o a algunas de ellas aisladamente consideradas. Por tanto afecta directamente al crecimiento, la innovación y desarrollo industrial tan necesario para el mantenimiento de una empresa y la posibilidad de creación de puestos de trabajo, todo lo contrario, están abocadas al cierre.

1.9 Propuesta global de la modificación.

Con todo, y en base al análisis realizado, la propuesta global de la modificación puntual que se propone, toma como referencia las pautas y consejos marcados en el informe ya emitido de la Delegación Provincial de Jaén de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, con referencia Urbanismo-IRF/pb y número de expediente 10-018/12, por lo que la modificación ahora propuesta solo afectaría a los edificios existentes anteriores a la entrada en vigor de las NSPM y que tuviesen una ocupación consolidada por edificación en las zonas de retranqueos obligatorios, y se va a estructurar mediante la inclusión de un párrafo en el

apartado de condiciones particulares de la zona de la ordenanza 10 , de tal forma que a estos edificios se les permita la mejora y consolidación de la parte de edificación existente y consolidada en la zona de retranqueo obligatorio y se permita la mejora y ampliación del resto de edificación respetando en ella todos los parámetros de aplicación obligatoria por la ordenanza 10, todo ello en el ámbito de la zona de la ordenanza 10 propiamente industrial, excluyendo el polígono ganadero, que aparece perfectamente diferenciado.

No afectará la modificación a las condiciones de uso establecidas, por lo que no afectará a la implantación de actividades o instalaciones.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

2.1 *Criterios y objetivos generales.*

La presente modificación tiene por objeto introducir una ampliación en el texto normativo de las NSPM con el objeto de adecuar el planeamiento urbanístico vigente a la situación de desarrollo urbanístico e industrial en la ordenanza 10 y posibilitar la ampliación de los edificios anteriores a la entrada en vigor del planeamiento y que están fuera de ordenación por poseer una ocupación consolidada en las zonas de retranqueos sobrevenidos por el nuevo plan.

2.2 *Alcance y encuadre legal.*

La modificación no establece criterio nuevo alguno en la ordenación estructural del municipio, conforme al art. 10.1 de la LOUA, determinando tan solo los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación conforme al art. 10.2.A.a de la LOUA, por lo que la competencia para su aprobación definitiva es municipal, conforme al art. 31.1.B.a de la LOUA.

El documento cumple los requisitos establecidos en los artículos 38 de la Ley 7/2000, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

2.3 *Procedencia de la modificación: conveniencia y oportunidad.*

Para la justificación de la conveniencia y oportunidad de la presente modificación de las NSPM de La Carolina, se detalla expresa y concretamente las mejoras que ésta supone para el correcto desarrollo y crecimiento del tejido industrial y por tanto para el bienestar de la población. Tengamos en cuenta que el sector industrial es un elemento crucial para el desarrollo económico de la población, actualmente en recesión acusada, debido al impacto que puede tener en los niveles de empleo, inversión y por ende en el crecimiento de la economía.

Además, su desarrollo es indispensable para posibilitar el desarrollo industrial y elevar el nivel tecnológico y los niveles de innovación de una economía, así como su fundamento en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística.

2.4 *Descripción de la modificación propuesta.*

Con el presente documento se modifica la ordenanza número 10 en sus condiciones particulares, en su ámbito puramente industrial.

En concreto se incluye un subapartado en el apartado de las condiciones particulares de la zona de la ordenanza 10, en el que se posibilita que los edificios existentes anteriores a las NSPM, que quedaron fuera de ordenación sobrevenida por el nuevo planeamiento, al poseer una ocupación consolidada de las zonas obligatorias de retranqueo por nuevo planeamiento, puedan ampliarse y mejorarse, cuando se cumplan una serie de requisitos:

- 1.-Que los edificios sean anteriores a la aprobación definitiva de las NSPM.
- 2.-Que las ampliaciones se podrán realizar sobre el propio edificio o sobre la parcela libre, respetando en ambos casos las zonas de retranqueo obligatorias marcadas por la ordenanza.
- 3.-Que las mejoras se podrán realizar sobre la totalidad del edificio.
- 4.-Que se excluye de la modificación el ámbito del polígono ganadero, bien diferenciado del resto.

2.5 Justificación de la modificación.

La presente modificación se justifica en los siguientes aspectos:

- Posibilitar el crecimiento y desarrollo del amplio sector industrial existente.
- Adaptarse a la realidad física y jurídica del suelo consolidado.

2.6 Incidencia en el medio ambiente.

El contenido de la presente modificación, no incrementa ni disminuye la superficie de suelo urbano, así como ningún otro parámetro básico del planeamiento y sobre todo no afecta a las normas generales de usos y actividades, por lo que la modificación no afecta a la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento general que posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de la ley GICA (Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, modificada por dl Decreto-Ley 3/2015) por tanto esta modificación no debe someterse al trámite de la Evaluación ambiental estratégica.

NORMATIVA URBANISTICA ACTUAL

ORDENANZA 10

DENOMINACION:	Edificación en polígonos y zonas industriales.
OBJETIVOS:	Diversificar la oferta, sobre el suelo industrial urbanizado. Regular la relación entre las diferentes instalaciones de la zona. <u>Mejora de la imagen industrial como símbolo.</u>
TIPOLOGIA, DEFINICION, GRADOS:	Edificación de naves y oficinas industriales, compatible con el almacenamiento de materias primas o elaboradas y el aparcamiento de los vehículos relacionados con las empresas y con el personal de las mismas. Se establecen 3 grados según el tamaño de la parcela a ocupar: <u>Grado 1º:</u> Parcelas mayores de 2.500 metros cuadrados. <u>Grado 2º:</u> Parcelas entre 2.500 y 600 metros cuadrados. <u>Grado 3º:</u> Parcelas inferiores a 600 metros cuadrados.
OBRAS ADMISIBLES:	De nueva planta, de ampliación y de reforma.
<u>CONDICIONES DE USO</u>	
USO CARACTERISTICO:	Industrial en su categoría a).
USOS COMPLEMENTARIO	Industrial en sus categorías d) y e). Comercial en sus categorías a) y b). Terciario. Usos relacionados con el transporte en sus categorías b) y c). Vivienda exclusivamente para guardería de las instalaciones. Dotacional (asistencial y deportivos).
USOS PROHIBIDOS:	Todos los demás.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

COEFICIENTE DE OCUPACION TOTAL DE PLANTA BAJA, EN %:	GRADO 1º	GRADO 2º	GRADO 3º
	70	75	80
PARCELA MINIMA EN METROS CUADRADOS (m2):	GRADO 1º	GRADO 2º	GRADO 3º
<u>CONDICIONES VOLUMEN:</u>	>2500	<2500	<600
ALTURA MAXIMA A ALERO DE CUBIERTA EN (ml):	10		
RETRANQUEOS MINIMOS DE LA EDIFICACION PRINCIPAL EN (ml):	Frente de calle 5 metros Linderos laterales 3 metros Lindero fondo 3 metros		

CONDICIONES DE FORMA:

CAMARA BAJO CUBIERTA:	Prohibida
------------------------------	-----------

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA:

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA:

En esta zona se permiten la agregación y segregación de parcelas, agregando o desagregando los aprovechamientos siempre que las parcelas mínimas sean de 600 metros.

Los retranqueos obligatorios serán de aplicación en la siguiente forma:

Grado 1º: A todos los linderos

Grado 2º: A frente de calle, al lindero de fondo, a uno de los linderos laterales.

Grado 3º: Solo al frente de calle.

En las actuaciones de esta ordenanza en nuevos polígonos o en solares exteriores a la urbanización se establecen cesiones al Ayuntamiento del 15% del suelo urbanizado o la correspondiente indemnización sustitutoria, según se decida por el pleno municipal, de conformidad con las determinaciones del texto Refundido de la Legislación del Suelo.

La altura máxima se podrá sobrepasar con los elementos verticales que exijan los procesos industriales.

NORMATIVA URBANISTICA REFORMADA

ORDENANZA 10

DENOMINACION:

Edificación en polígonos y zonas industriales.

OBJETIVOS:

Diversificar la oferta, sobre el suelo industrial urbanizado.
Regular la relación entre las diferentes instalaciones de la zona.
Mejora de la imagen industrial como símbolo.

TIPOLOGIA, DEFINICION, GRADOS:

Edificación de naves y oficinas industriales, compatible con el almacenamiento de materias primas o elaboradas y el aparcamiento de los vehículos relacionados con las empresas y con el personal de las mismas.

Se establecen 3 grados según el tamaño de la parcela a ocupar:

Grado 1º: Parcelas mayores de 2.500 metros cuadrados.

Grado 2º: Parcelas entre 2.500 y 600 metros cuadrados.

Grado 3º: Parcelas inferiores a 600 metros cuadrados.

OBRAS ADMISIBLES:

De nueva planta, de ampliación y de reforma.

CONDICIONES DE USO

USO CARACTERISTICO:

Industrial en su categoría a).

USOS COMPLEMENTARIO

Industrial en sus categorías d) y e).
Comercial en sus categorías a) y b).
Terciario.

Usos relacionados con el transporte en sus categorías b) y c).

Vivienda exclusivamente para guardería de las instalaciones.
Dotacional (asistencial y deportivos).

USOS PROHIBIDOS:

Todos los demás.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

**COEFICIENTE DE OCUPACION
TOTAL DE PLANTA BAJA, EN %:**

GRADO 1º	GRADO 2º	GRADO 3º
70	75	80

**PARCELA MINIMA EN METROS
CUADRADOS (m2):**

GRADO 1º	GRADO 2º	GRADO 3º
>2500	<2500	<600

CONDICIONES VOLUMEN:

**ALTURA MAXIMA A ALERO DE
CUBIERTA EN (ml):**

10

**RETRANQUEOS MINIMOS DE LA
EDIFICACION PRINCIPAL EN
(ml):**

Frente de calle 5 metros
 Linderos laterales 3 metros
 Lindero fondo 3 metros

CONDICIONES DE FORMA:

CAMARA BAJO CUBIERTA:

Prohibida

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA:

**CONDICIONES
PARTICULARES
DE LA ZONA:**

En esta zona se permiten la agregación y segregación de parcelas, agregando o desagregando los aprovechamientos siempre que las parcelas mínimas sean de 600 metros.

Los retranqueos obligatorios serán de aplicación en la siguiente forma:

Grado 1º: A todos los linderos
 Grado 2º: A frente de calle, al lindero de fondo, a uno de los linderos laterales.
 Grado 3º: Solo al frente de calle.

En las actuaciones de esta ordenanza en nuevos polígonos o en solares exteriores a la urbanización se establecen cesiones al Ayuntamiento del 15% del suelo urbanizado o la correspondiente indemnización sustitutoria, según se decida por el pleno municipal, de conformidad con las determinaciones del texto Refundido de la Legislación del Suelo.

La altura máxima se podrá sobrepasar con los elementos verticales que exijan los procesos industriales.

En esta zona se posibilita que los edificios existentes anteriores a las NSPM, que quedaron fuera de ordenación sobrevenida por el nuevo planeamiento, al poseer una ocupación consolidada en las zonas obligatorias de retranqueo por nuevo planeamiento, puedan ampliarse y mejorarse, cuando se cumplan una serie de requisitos:

- 1.-Que los edificios sean anteriores a la aprobación definitiva de las NSPM.
- 2.-Que las ampliaciones se realicen sobre el propio edificio o sobre la parcela libre, respetando en ambos casos las zonas de retranqueo mínimos obligatorios.
- 3.-Que las mejoras se podrán realizar sobre la totalidad del edificio.
- 4.-Que no se aplicará en el ámbito del polígono ganadero, bien diferenciado del resto.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso - administrativo, ante la Sala de lo Contencioso - Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso - Administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

La Carolina, a 23 de Abril de 2018.- La Alcaldesa, YOLANDA RECHE LUZ.