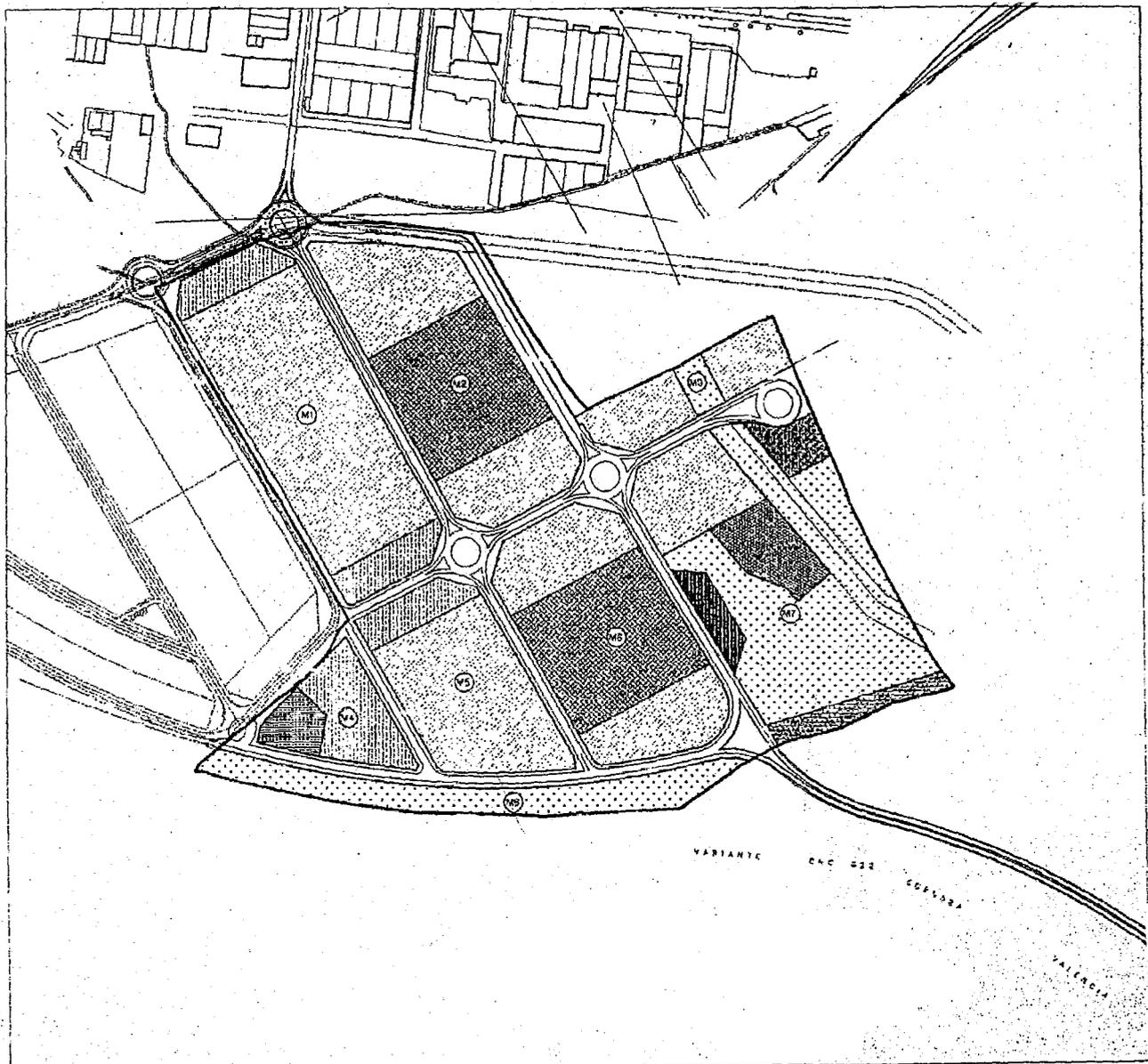
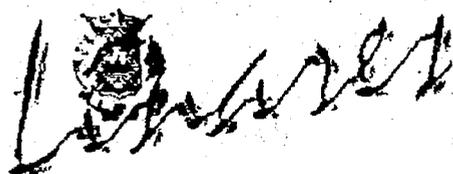


PLAN PARCIAL DEL ÁREA INDUSTRIAL "LOS RUBIALES II" SECTOR NPI-3 DEL P.G.O.U. DE LINARES (JAEN)

FEBRERO 2002



MEMORIA



AYUNTAMIENTO DE LINARES

3.7. Eliminación de barreras arquitectónicas.

El proyecto de urbanización deberá aplicar el decreto 72/1.992 de 5 de Mayo, por el que se aprueba las, normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

3.8. Condiciones de los estacionamientos.

1. El estacionamiento se resolverá al aire libre, en las propias calles o espacios adyacentes y
2. Sólo se admitirá en situación al aire libre, en espacios anejos a la red viaria, un máximo del cincuenta por ciento (50%) del número total de plazas correspondientes a las industrias instaladas.
3. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá en cordón o batería, con una anchura mínima de doscientos veinte (220) centímetros por plaza, evitándose en lo posible los estacionamientos en grandes plataformas.
4. Del total de plazas de aparcamientos previstos por este Plan Parcial, se reservará un dos por ciento (2%) como mínimo para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 5,00 x 3,60 metros.

4. TITULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA.

4.1. CAPITULO 1º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL.

4.1.1. Denominación e identificación.

Comprende esta zona las áreas calificadas para uso industrial que abarca a su vez las subzonas grado 1, grado 2 y grado 3. del plano de ZONIFICACION Y USOS POR MEMORIZADOS.

4.1.2. Subzona (Industrial grado 1).

1. Condición de parcelación.

- 1.1 La superficie de las parcelas deberá ser, como mínimo, de trescientos (300) metros cuadrados.

1.2. Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las resultantes sean de tamaño igual o superior a la dimensión mínima establecida en el apartado anterior.

1.3. Fachada mínima 10 m.

1.4. En la parcela podrá inscribirse un círculo de al menos 10 m. de diámetro

2. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

2.1. Alineación exterior.

La alineación exterior, que es separada en el plano de ALINEACIONES Y RASANTES, deberá materializarse con elementos de cerramiento, tales como verjas o setos, con una altura máxima de dos (2) metros..

2.2. Separación a linderos.

Las construcciones e instalaciones se separarán seis (6) metros del lindero frontal, pudiendo adosarse a los linderos laterales y trasero.

Las parcelas con frente a dos vías, se separarán seis (6) metros de los linderos de fachada exterior, pudiendo adosarse a los restantes.

La línea de fachada exterior de las edificaciones se situará, al menos en el 50% del ancho de parcela, sobre la línea de retranqueo a seis (6) metros de la alineación exterior señalada en el plano de ALINEACIONES Y RASANTES como línea de edificación.

2.3. Ocupación.

La superficie de parcela ocupada por edificaciones no sobrepasará el 70% de la superficie total de la misma.

2.4. Altura.

La altura máxima de las construcciones e instalaciones será de tres (3) plantas con un máximo de doce (12) metros, medidos hasta la intersección de la cara superior del último forjado con el plano de fachada del edificio.

2.5. Edificabilidad.

La edificabilidad neta correspondiente a esta subzona será de 0,70 metros cuadrados de techo sobre metro cuadrado de suelo (0,70 m²t/m²s).

Se permiten entreplantas para uso de oficinas con superficie máxima del 10% de la

superficie global de la parcela, no computándose a efectos de edificabilidad.

3. Condiciones particulares de estética.

3.1 El decoro de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean equiparables a los de las fachadas.

3.2. Se prohíben cuerpos de edificación salientes por fuera de Línea de Edificación'(o retranqueo mínimo) grafiada en el plano de ALINEACIONES Y RASANTES.

3.3. Los cerramientos exteriores de las parcelas dispondrán de un zócalo de hasta cincuenta (50) centímetros de altura de obra de fábrica, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanos hasta un límite de dos (2) metros de altura.

3.4. Los cerramientos de espacios libres de parcela que no den a viales podrán ser de elementos de hasta dos (2) metros de altura.

3.5. En todo caso se prohíbe la coronación de los cerramientos con elementos punzantes o cortantes.

4. Condiciones particulares de uso.

4.1. El uso determinado de la subzona será el industrial en todas sus categorías y con las únicas limitaciones que se deriven del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de las condiciones generales de calidad e higiene, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas, en el Plan General de Linares y en cualquiera otras disposiciones municipales, autonómicas o estatales.

4.2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Comercio.
- Oficinas, sólo como uso complementario de otras actividades, quedando prohibido como uso exclusivo. SIPS.
- Centros de Transformación Eléctrica.
- Residencial unifamiliar exclusivamente vinculado al servicio de cuidado y vigilancia de las instalaciones y sólo para parcelas de superficie superior a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).

4.3. Cada parcela deberá ~~disponer de~~ una dotación de aparcamientos en cuantía mínima de una plaza por cada 122 metros cuadrados de techo edificado.

4.1.3. Subzona (Industrial grado 2)

1. Condiciones de parcelación.

- 1.1. La superficie de las parcelas deberá ser, como mínimo de seiscientos (600) metros cuadrados.
- 1.2. Fachada mínima de 16 m.
- 1.3. Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre cumplan las condiciones del apartado anterior.
- 1.4. En la parcela podrá inscribirse un círculo de al menos 16 m. de diámetro.

2. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

2.1. Alineación exterior.

La alineación exterior, que es señalada en el plano de ALINEACIONES Y RASANTES, deberá materializarse con elementos de cerramiento, tales como verjas o setos, con una altura máxima de dos (2) metros..

2.2. Separación a linderos.

Las construcciones e instalaciones se separarán seis (6) metros del lindero frontal, pudiendo adosarse a los linderos laterales y trasero.

Las parcelas con frente a dos vías, se separarán seis (6) metros de los linderos de fachada exterior, pudiendo adosarse a los restantes.

La línea de fachada exterior de las edificaciones se situará, al menos en el 50% del ancho de parcela, sobre la línea de retranqueo a seis (6) metros de la alineación exterior señalada en el plano de ALINEACIONES Y RASANTES como línea de edificación.

2.3. Ocupación.

La superficie de parcela ocupada por edificaciones no sobrepasará el 70% de la superficie total de la misma.

2.4. Altura.

La altura máxima de las construcciones e instalaciones será de dos (2) plantas con un máximo de diez (10) metros, medidos hasta la intersección de la cara superior del último forjado con el plano de fachada del edificio.

2.5. Edificabilidad

La edificabilidad neta correspondiente a esta subzona será de 0,70 metros cuadrados de techo sobre metro cuadrado de suelo (0,70 m²/m²s).

Se permiten entreplantas para uso de oficinas con superficie máxima del 10% de la superficie global de la parcela, no computándose a efectos de edificabilidad.

3. Condiciones particulares de estética.

3.1. El decoro de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean equiparables a los de las fachadas.

3.2. Además, las parcelas con frente al viario grafiado en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio como viario de Sistema General, teniendo en cuenta su componente de imagen publicitaria o expositiva y su condición de configurar tramas significativas de fachada urbana, se cuidará, en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas en el correspondiente proyecto, con especial atención asimismo a los espacios libres de parcela.

3.3. Se prohíben cuerpos de edificación salientes por fuera de Línea de Edificación (o retranqueo mínimo) grafiada en el plano de ALINEACIONES Y RASANTES.

3.4. Los cerramientos exteriores de las parcelas dispondrán de un zócalo de hasta cincuenta (50) centímetros de altura de obra de fábrica, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanos hasta un límite de dos (2) metros de altura.

3.5. Los cerramientos en espacios libres de parcela que no den a viales podrán ser de elementos de hasta dos (2) metros de altura.

3.6. En todo caso se prohíbe la coronación de los cerramientos con elementos punzantes o cortantes.

4. Condiciones particulares de uso.

4.1. El uso determinado de la subzona será el industrial en todas sus categorías y con las únicas limitaciones que se deriven del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de las condiciones generales de calidad e higiene, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas, en el Plan General de Linares y en cualquiera otras disposiciones municipales, autonómicas o estatales.

4.2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Comercio.
- Oficinas, sólo como uso complementario de otras actividades, quedando prohibido como uso exclusivo.
- SIPS.
- Centros de Transformación Eléctrica.

4.3. Cada parcela deberá disponer de una dotación de aparcamientos en cuantía mínima de una plaza por cada 122 metros cuadrados de techo edificado.

4.1.4. Subzona (Industrial grado 3)

1. Condiciones de parcelación.

1.1 La superficie de las parcelas deberá ser, como mínimo de mil seiscientos (1.600) metros cuadrados.

1.2. Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las resultantes sean de tamaño igual o superior a la dimensión mínima establecida en el apartado anterior.

1.3. Fachada mínima de 30 m.

2. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

2.1. Alineación exterior.

La alineación exterior, que es señalada en el plano de ALINEACIONES Y RASANTES, deberá materializarse con elementos de cerramiento, tales como verjas o setos, con una altura máxima de dos (2) metros..

2.2. Separación a linderos.

Las construcciones e instalaciones se separarán seis (9) metros del lindero frontal, pudiendo adosarse a los linderos laterales y trasero.

Las parcelas con frente a dos vías, se separarán seis (6) metros de los linderos de fachada exterior, pudiendo adosarse a los restantes.

La línea de fachada exterior de las edificaciones se situará, al menos en el 50% del ancho de parcela, sobre la línea de retranqueo a seis (6) metros de la alineación exterior señalada en el plano de ALINEACIONES Y RASANTES como línea de edificación.

2.3. Ocupación.

La superficie de parcela ocupada por edificaciones sobrepasará el 70% de la superficie total de la misma.

2.4. Altura.

2.4.1. La altura máxima de las construcciones e instalaciones será de tres (3) plantas con un máximo de doce (12) metros, medidos hasta la intersección de la cara superior del último forjado con el plano de fachada del edificio.

2.4.2. Excepcionalmente, y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria (torres de almacenamiento y transformación, tolvas, etc.) se podrá autorizar una altura superior en el quince por ciento (15%) de la planta de los edificios.

2.5. Edificabilidad.

La edificabilidad neta correspondiente a esta subzona será de 0,60 metros cuadrados de techo sobre metro cuadrado de suelo (0,60 m²/m²s).

Se permiten entreplantas para uso de oficinas con superficie máxima del 10% de la superficie global de la parcela, no computándose a efectos de edificabilidad.

3. Condiciones particulares de estética.

3.1. El decoro de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean equiparables a los de las fachadas.

3.2. Se prohíben cuerpos de edificación salientes por fuera de Línea de Edificación (o retranqueo mínimo) grafiada en el plano de ALINEACIONES Y RASANTES.

3.3. Los cerramientos exteriores de las parcelas dispondrán de un zócalo de hasta cincuenta (50) centímetros de altura de obra de fábrica, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanos hasta un límite de dos (2) metros de altura.

3.4. Los cerramientos de espacios libres de parcela que no den a viales podrán ser de elementos de hasta dos (2) metros de altura.

En todo caso se prohíbe la coronación de los cerramientos con elementos punzantes o cortantes.

4. Condiciones particulares de uso.

4.1. El uso determinado de la subzona será el industrial en todas sus categorías y con las únicas limitaciones que se deriven del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de las condiciones generales de calidad e higiene, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas, en el Plan General de Linares y en cualquiera otras disposiciones municipales, autonómicas o estatales.

4.2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- comercio.
- Oficinas, sólo como uso complementario de otras actividades, quedando prohibido como uso exclusivo. SIPS.
- Centros de Transformación Eléctrica.
- Residencial ~~unifamiliar exclusivamente vinculado al servicio de cuidado y vigilancia de las instalaciones~~ y sólo para parcelas de superficie superior a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).

4.3. Cada parcela deberá disponer de una dotación de aparcamientos en cuantía mínima de una plaza por cada 122 metros cuadrados de techo edificado.

4.1.5. Condiciones de Minipolígonos.

1. En los grados 2 y 3 de las presentes Ordenanzas, se admite la ejecución de mini polígonos industriales, cuando la actividad se desarrolla en locales de pequeño tamaño, compartiendo instalaciones y servicios, cumpliendo los requisitos:
 - a) No podrían desarrollarse actuaciones de conjunto en terrenos de superficie inferior a los cinco mil (5.000 m²) metros cuadrados ni superiores a veintidós mil (22.000 m²) metros cuadrados.
 - b) Las condiciones de posición de los edificios serán las que se señalan para el grado que sea de aplicación, considerando el conjunto como una unidad a efecto de separación de linderos.
 - c) El coeficiente de ocupación máxima de las plantas sobre y bajo rasante será del setenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela delimitada por los linderos y la alineación exterior.
 - d) No se podrá superar el coeficiente de edificabilidad y la altura de la edificación que se señalan para el grado que le es de aplicación.
 - e) Si se dispusiera de viario interior la separación entre las edificaciones será como mínimo de 16 m. no admitiéndose fondos de saco.
 - f) La superficie de producción y almacenaje de cada uno de los locales resultantes no podrá ser inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados debiéndose organizar de forma modular para permitir la más fácil agregación.
2. Para la ejecución de un mini polígono será necesaria la aprobación de un estudio de Detalle y la realización de un proyecto unitario de modo que queden

resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerara el conjunto como una unidad de producción y almacenaje.

Si la constitución va a desarrollarse en fases, el Estudio de Detalle deberá detallarlas precisamente los plazos de ejecución, bien entendido que no podrán concederse licencias de ocupación en tanto no este concluida la urbanización exterior e interior.

4.1.6. Parcelas

En aquellas parcelas de superficie superior a doce mil (12.000 m²) metros cuadrados calificados como industrial grado 2 o grado 3:

1. Podrá realizarse una parcelación con cambio o no de grado y en su caso apertura de nuevos viarios para lo cual deberá redactarse un Plan Especial que resuelva la ordenación interior, las conexiones con el entorno así como la asignación y distribución de aprovechamiento y dotaciones.

El plan Especial establecerá las subzonas de grado 1, 2 y/o 3 que proceda, y las parcela resultante cumplirán las ordenanzas específicas del grado que les corresponda.

4.2. CAPITULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL-COMERCIAL.

4.2.1. Denominación e identificación.

Comprende esta zona el área calificada como SIPS-C, en el plano de ZONIFICACION, USOS Y SISTEMAS.

4.2.2. Condiciones de parcelación.

- 1 La superficie de las parcelas deberá ser, como mínimo de trescientos (300) metros cuadrados.
2. Podrán agregarse y segregarse parcelas, siempre que se cumplan las condiciones del apartado 1 anterior.