



**Ilustrísimo  
Ayuntamiento de  
Estepa**

**DON ANTONIO JESUS MUÑOZ QUIROS, ALCALDE PRESIDENTE DEL ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO DE ESTEPA**

**HACE SABER:** Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada del día 16 de Diciembre de 2024, acordó aprobar definitivamente el PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL I-5 en base al documento redactado por el arquitecto D. Antonio Estepa Giráldez, del Plan General de Ordenación urbana (PGOU) de Estepa, promovido por DULCESTEPA S.A. / E.MORENO S.L.

El acuerdo de aprobación antes referido ha quedado depositado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, con el número 4/2024, y en la Unidad Registral Provincial en Sevilla del Registro Autonómico con el número 10351, de 03/02/2025 (art. 8 del Decreto 2/2004).

A continuación se publica el documento del Plan Parcial de Ordenación del sector I-5 del Plan General de Ordenación Urbana, en relación con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local:

**“CAPÍTULO I.- PREÁMBULO**

El presente Plan Parcial desarrolla la ordenación del Sector Industrial I-5 de suelo clasificado como “apto para urbanizar” en la 16ª Modificación de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Estepa (Sevilla), con informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, con fecha 14 de Mayo de 2.010.

La iniciativa de la formulación del Plan es privada, con especial interés por parte del Ayuntamiento de Estepa, por las razones de conveniencia y oportunidad que se justifican en la Memoria, que se resumen en la necesidad de intervenir en el ámbito del sector para la creación de suelo urbanizado industrial.

Correspondiendo a las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada en el ámbito del mismo, forzosamente se han de configurar como el mecanismo inmediato de consecución de los objetivos del Plan, por aplicación directa de los criterios que han de servir de base para el desarrollo del mismo. Y en este sentido, por tanto, y con referencia concreta al presente Plan, han de tender, por un lado, a facilitar un desarrollo de la urbanización y de la edificación adecuados a aquellos principios, mediante construcciones armoniosas y bien dotadas que puedan satisfacer la demanda que en el sector industrial se prevé en el municipio, y por otra, a conseguir el perfecto funcionamiento y conservación de las estructuras e infraestructuras proyectadas, arbitrando los mecanismos de control adecuados.

Y, al enmarcarse el Plan Parcial como desarrollo de las Normas Municipales más amplias, las ordenanzas tendrán que sujetarse igualmente a los criterios más generales diseñados en aquellas, fundamentalmente recogidas en los artículos que hacen referencia directa al presente Plan Parcial o al régimen de suelo urbanizable que éste desarrolla, como son los artículos. 8, 9, 12, 15, 18, 19, 23, 30,39, 41, 42,43, 44, 55, 57, 58, 63, 64, 65,71, 74, 75, 76, 77, 100, 127, 128, 129 y 130 de las Ordenanzas Urbanísticas y los artículos incorporados a las citadas ordenanzas por la 10ª Modificación de las Normas Subsidiarias que tendrán, por tanto, carácter subsidiario para la determinación de todos aquellos aspectos no definidos en las presentes Ordenanzas.

**CAPÍTULO II.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

**Artículo 1.- Naturaleza jurídica**

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto regular el régimen jurídico y urbanístico del suelo y la edificación complementada así la documentación gráfica que se acompaña.



ANTONIO JESUS MUÑOZ QUIROS (1 de 1)  
Alcalde  
Fecha Firma: 10/02/2025  
HASH: d0ae47b46afac4291e8f2d6e6b3a5f7



## Ilustrísimo Ayuntamiento de Estepa

### Artículo 2.- **Ámbito territorial**

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas corresponde al delimitado en los planos, como ámbito del Plan Parcial del Sector I-5 de la 16ª Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de Estepa.

### Artículo 3.- **Legislación Aplicable**

Son de obligado cumplimiento en los aspectos no concretados en las presentes Ordenanzas Regulatoras, las que con carácter de exigencias mínimas se contienen en las Normas Subsidiarias Municipales, en la 16ª Modificación de las Normas Subsidiarias y en la legislación, reglamentación y normativas vigentes.

En lo referente a los derechos y obligaciones de propiedad, servidumbre de luces, vistas y medianerías, se estará a lo preceptuado al respecto en el Código Civil Español. En cuanto al uso y disfrute de servicios proporcionados o administrados por el Ayuntamiento de Estepa, se cumplirán los Reglamentos y Normas Municipales correspondientes que igualmente serán de aplicación en la tramitación de los permisos y licencias a que haya lugar.

La Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana y su desarrollo reglamentario avalan la legitimidad de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento para el Municipio de Estepa, siendo de aplicación cuanto ellas determinan respecto a posibilidades de uso del suelo, capacidad, densidad, edificabilidad y tipología edificatoria, en los apartados a que se remiten estas ordenanzas, y a los aspectos generales para estos tipos de suelo que no se desarrollan específicamente en este Plan Parcial.

### Artículo 4.- **Contenido**

En estas Ordenanzas Regulatoras se desarrollan, tanto de forma general como específicamente para cada tipo de suelo, las condiciones de uso, urbanización, parcelación y edificación.

## CAPÍTULO III.- **DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN**

### Artículo 5.- **Instrumentos complementarios de Ordenación.**

El presente Plan Parcial se complementará obligatoriamente con el Proyecto de Urbanización realizado de acuerdo con lo estipulado en las presentes Ordenanzas. Los Estudios de Detalle tendrán carácter facultativo, y deberán realizarse en los casos de segregación y agrupación de parcelas y en las condiciones que, para estos casos, se especifica.

### Artículo 6.- **Parcelaciones**

El presente Plan Parcial determina la parcelación de las manzanas, se permiten las segregaciones y agrupaciones de las mismas de acuerdo con lo previsto en los artículos correspondientes para cada zona, siendo necesaria autorización municipal mediante aprobación del correspondiente Proyecto de Parcelación y Estudio de Detalle.

### Artículo 7.- **Instrumentos de gestión**

El sistema de actuación para la ejecución del Plan Parcial es el de Compensación, en base al Convenio Urbanístico presentado por las propiedades (E.Moreno S.L., Dulcestepa, S.A. y Ayto. de Estepa), propietarias de los terrenos del ámbito.





## Ilustrísimo Ayuntamiento de Estepa

El ámbito territorial del Plan Parcial coincide con la delimitación de la única unidad de ejecución grafiada en el plano correspondiente del Plan Parcial, para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

### Artículo 8.- Cesiones de suelo

En la ejecución del presente Plan Parcial se reservarán de titularidad municipal las siguientes parcelas:

- |                  |                        |
|------------------|------------------------|
| - Parcela ZV     | Espacios Libres        |
| - Parcela SIPS-D | Equipamiento Deportivo |
| - Parcela SIPS-C | Equipamiento Comercial |
| - Parcela SIPS-S | Equipamiento Social    |
| - Parcela S-L    | Sistema Local          |

Estas parcelas de equipamiento, espacios libres y Sistemas Locales constituyen el sistema local del sector y por la Administración Urbanística actuante solamente podrán ser destinados a edificaciones y servicios de titularidad pública para cubrir las necesidades que se dispone en las Ordenanzas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias y la ley del suelo.

Igualmente los propietarios deberán ceder urbanizados todos los terrenos destinados a viales, así como todas las infraestructuras.

## CAPÍTULO IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### SECCIÓN I.- REGLAMENTACIÓN DE USOS

#### Artículo 9.- Tipos de usos.

A efectos de las presentes Ordenanzas se definen los siguientes usos de forma similar a la de las Normas Subsidiarias Municipales:

- Industrial
- Equipamiento comercial
- Equipamiento social
- Garaje-Aparcamiento y servicios del automóvil
- Jardines y espacios libres
- Equipamiento deportivo público
- Servicios Urbanos

#### Artículo 10.- Uso Industrial

Se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas, así como la preparación para posteriores transformaciones, incluso su envasado transporte y distribución.

Se incluye en este tipo de industrias los establecimientos dedicados a prestar servicios de hostelería como bares, cafeterías, restaurantes, etc. También se incluyen las bodegas y almacenes, entendiéndose como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de artículos manufacturados para suministro a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, e incluso, los almacenes con servicio de venta directa al público siempre que ésta esté ligada a la actividad principal.

En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados. En todo caso habrá de cumplirse el Reglamento de Calificación





## Ilustrísimo Ayuntamiento de Estepa

Ambiental.

Usos compatibles.- Dentro de este uso general, se autorizan como compatibles los siguientes:

- a). Oficinas.
- b). Comercio.
- c). Vivienda. Limitada exclusivamente a la destinada a conserje o guarde la actividad principal.
- d). Sociocultural, lúdico, deportivo privado o de servicios, siempre que estén relacionados con el carácter industrial del polígono y quede convenientemente justificado que su implantación no impida el desarrollo de la actividad básica industrial del polígono.

Usos prohibidos.- Quedan prohibidos los usos no mencionados y, en especial, las implantaciones de carácter residencial, salvo en el caso excepcional señalado en el apartado anterior

### **Artículo 11.- Equipamiento Comercial**

Es el uso que corresponde a locales de titularidad y servicio públicos destinados a la compraventa o permuta de mercancías comprendidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, incluido bares y establecimientos de hostelería no residenciales, siempre que dicha actividad tenga el carácter de equipamiento al servicio del Sector.

### **Artículo 12.- Equipamiento Social**

Se define como uso de equipamiento social, aquellas actividades públicas de carácter comunitario desarrolladas en Centros Socio-Culturales, las salas de reunión, y los servicios urbanos.

### **Artículo 13.- Uso de Garaje-Aparcamientos y Servicios del Automóvil**

Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar, excluida la red viaria, destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase.

Se consideran incluidos dentro de esta definición, los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para ventas de coches.

Se denominan Servicios del Automóvil: los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

### **Artículo 14.- Uso de jardines y espacios libres**

Comprenden los suelos públicos destinados a espacios libres, jardines públicos, áreas de recreo y expansión, con espacios ajardinados, arbolados y libres de edificación.

### **Artículo 15.- Uso de equipamiento deportivo público**

Comprende el área destinada de manera exclusiva al uso deportivo, bien en espacio abierto o en edificación cerrada, de carácter público.

### **Artículo 16.- Servicios Urbanos**





**Ilustrísimo  
Ayuntamiento de  
Estepa**

Comprende las parcelas destinadas a las instalaciones de servicios infraestructurales.

**SECCIÓN II.- ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO. USOS PERMITIDOS.**

**Artículo 17.- Zonas**

Las zonas de este Plan Parcial comprenden las calificaciones urbanísticas que se enumeran a continuación:

Zona industrial:

- Tipo A. Industria Aislada Grande -IAG-
- Tipo C. Industria Adosada -IA-

Industria Adosada -IA- o Minipolígono -MP-

Zona Espacios Libres-	ZV
Zona de Equipamiento Social-	SIPS-S
Zona de Equipamiento Comercial	SIPS-C
Zona de Equipamiento Deportivo	SIPS-D
Zona de Sistemas Locales	S-L

**Artículo 18.- Zona industrial**

Está constituida por las áreas así grafiadas en el plano de zonificación del Plan Parcial. Esta zona está destinada a uso industrial tal como viene definida en el artículo 10 de las presentes Ordenanzas, autorizándose o prohibiéndose los casos numerados como tales en dicho artículo. A los efectos de aplicación de las presentes Ordenanzas se distinguen tres tipos de zona industrial, denominados A, B y C.

**Artículo 19.- Zona de Espacios Libres**

Está constituida por las áreas así grafiadas en el Plano de zonificación del Plan Parcial. Esta zona está destinada a uso de jardines y espacios libres, tal como lo define el Art. 14 de estas Ordenanzas.

Se autorizan usos provisionales o temporales de carácter público, cultural o recreativo, siempre que no comporten instalaciones fijas no previstas en el desarrollo de las Normas Subsidiarias y que no supongan un deterioro para el ajardinamiento y arbolado. Todos estos usos deberán ser autorizados, en cada caso, por el Ayuntamiento. Éste deberá aprobar un Proyecto detallado de los usos provisionales y de las instalaciones, de carácter provisional, que se pretendan establecer.

Se prohíben los restantes usos.

**Artículo 20.- Zona de Equipamiento Social**

En esta zona se prevén los usos de carácter comunitario definidos en el Art.12 de las Presentes Ordenanzas.

**Artículo 21.- Zona de Equipamiento Comercial.**

El equipamiento comercial se desarrollará sobre las áreas así grafiadas en el plano de zonificación. Se permiten exclusivamente los usos comerciales definidos en el Art. 11 de las presentes Ordenanzas.





## Ilustrísimo Ayuntamiento de Estepa

### **Artículo 22.- Zona de Equipamiento Deportivo.**

El equipamiento deportivo se desarrollará sobre las áreas así grafiadas en el plano de zonificación. Se permiten exclusivamente los usos deportivos, según el Art. 15 de las Presentes Ordenanzas.

### **Artículo 23.- Zona de Sistemas Locales**

Se permite cualquier tipo de equipamiento local de los recogidos en las vigentes NN.SS. Se desarrollará sobre las áreas así grafiadas en el plano de zonificación. Se podrá agregar a parcelas destinadas a cualquier tipo de equipamiento de carácter local.

### **SECCIÓN III.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

#### **Artículo 24.- Alineaciones oficiales**

Las alineaciones son las recogidas en el plano de la red viaria que se acompaña, las cuales no podrán modificarse.

#### **A. ZONA INDUSTRIAL**

#### **Artículo 25.- Parcela y fachada mínima**

La parcela mínima que se establece a los efectos de la segregación de parcelas previsto en éstas Ordenanzas es de 300 m<sup>2</sup>, debiendo presentar un frente a la vía pública de al menos 10 m, contar con acceso rodado y estar provista de todos los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado y comunicaciones.

#### **Artículo 26.- Condiciones de Agrupación y Segregación de parcelas**

El parcelario es el definido como tal en el Plano correspondiente del presente Plan Parcial. No obstante, en los casos debidamente justificados, se podrá proceder a la agrupación y segregación de parcelas siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima definida en el artículo anterior.

Se permite la segregación de las parcelas de esquina con lindero lateral junto a las calles peatonales, si bien en este caso el promotor vendrá obligado a realizar a su cargo el correspondiente Estudio de Detalle donde vengan definidas las condiciones de volumen, ocupación y aprovechamiento de cada nueva parcela, de manera que no se creen servidumbres a terceros y no se incumplan las determinaciones contenidas en las presentes Ordenanzas para el conjunto de las edificaciones. Y el Proyecto de Parcelación y Proyecto de Urbanización y realizar a su cargo, las obras determinadas en dicho Proyecto de Urbanización, al objeto de dotar a las parcelas resultantes de acceso rodado y de todos los servicios en las mismas condiciones determinadas para el conjunto del polígono.

Tanto en el caso de segregaciones como de agrupaciones la parcela resultante deberá cumplir las Ordenanzas correspondientes a la zona en que se encuentre.

#### **B.- EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL Y SISTEMAS LOCALES.**

#### **Artículo 27.- Condiciones de Segregación y Agrupación**

Para su segregación o parcelación será necesario la previa aprobación de un Estudio de Detalle donde vengan definidos los usos y condiciones de volumen de cada una de las parcelas resultantes, justificando el cumplimiento de las presentes Ordenanzas.





**Ilustrísimo  
Ayuntamiento de  
Estepa**

*C.- DEPORTIVA Y ESPACIOS LIBRES*

**Artículo 28.- Condiciones de Segregación y agrupación**

Dado su carácter público, se prohíbe su segregación, venta o parcelación, debiéndose destinar exclusivamente a los usos previstos y siempre con el carácter de dominio público.

**SECCIÓN IV.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

Se redactará en el ámbito del presente Plan Parcial un solo Proyecto de Urbanización, que contemple todas las obras necesarias para su desarrollo, podrá preverse la ejecución de las obras por fases, siempre que las obras de restauración ambiental y paisajística de la totalidad del sector, incluidas en las condiciones ambientales de la 16ª Modificación de las Normas Subsidiarias y que serán objeto de desarrollo en este proyecto, se realicen en la primera fase.

**Artículo 29.- Condiciones Generales**

El Proyecto de Urbanización tendrá como finalidad la realización material de las determinaciones de este Plan Parcial en cuanto se refiere a la ejecución de las obras de urbanización, tales como red viaria, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, red de comunicaciones, jardinería y otras análogas. El Proyecto de Urbanización deberá detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnicos distintos del autor del Proyecto.

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones contenidas en el presente plan Parcial, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por el cálculo de las características del suelo y subsuelo para la ejecución material de las obras.

El proyecto de Urbanización incorporará entre sus objetivos los siguientes:

- Minimización de los impactos negativos durante la fase de urbanización y construcción.
- Reducción de ruidos y vibraciones
- Reducción de la producción de polvo.
- Reducción de las aguas de escorrentía cargadas de fangos.
- Minimizar las afecciones a las carreteras mediante la regulación del tráfico de la maquinaria de obras.
- Reducción de los posibles impactos negativos derivados de la actividad de las nuevas industrias.
- Garantizar la correcta evacuación de aguas residuales y residuos sólidos.
- Garantizar el desarrollo adecuado de suelo previsto para áreas libres.
- Garantizar la ausencia de afección por actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

En desarrollo de estos objetivos, se incorporarán las siguientes medidas:

**Medidas para fase de obras:**

Antes del inicio de las obras se realizará la retirada de la capa superior de tierra vegetal. Su acopio se realizará sobre superficie plana, no debiendo superar cada acopio los 2 metros de altura. Esta tierra quedará disponible para obras de ajardinamiento (zonas verdes previstas).

Durante esta fase, se efectuarán las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentía, evitando el arrastre de materiales erosionables. Se entoldarán los camiones durante el traslado de las tierras. Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante el movimiento de tierras.





## Ilustrísimo Ayuntamiento de Estepa

El tráfico de maquinaria de obra se planificará de forma que se produzcan las mínimas molestias sobre la población y el tránsito en las carreteras y caminos, creando si es necesario caminos de obras provisionales que las eviten.

La maquinaria de obra estará dotada de los silenciadores necesarios.

Los vertederos y escombreras que se empleen en las obras deberán ser instalaciones controladas y autorizadas.

### Artículo 30.- Documentación

Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de Información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de Proyecto y de Detalle.
- Pliego de Condiciones Técnicas y de Condiciones Económicas-Administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Cuadro de precios descompuestos.
- Presupuesto.
- Anejo de restauración Ambiental y Paisajística que describa y valore las medidas ambientales previstas en la 16ª Modificación de las Normas Subsidiarias y en el Condicionado de la Declaración de Impacto.

### Artículo 31.- Contenido

Las obras de Urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos relacionados en el artículo anterior, serán las siguientes:

- El proyecto de urbanización deberá incluir un Estudio Geotécnico que determine sus características y limitaciones constructivas, realizando las recomendaciones necesarias. Este estudio tendrá carácter vinculante, de forma que el Proyecto deberá incorporar sus recomendaciones.
- Pavimentación de la red viaria de circulación rodada y peatonal.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para la evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de comunicaciones.
- Jardinería en las zonas verdes y mobiliario urbano.
- Señalización horizontal y vertical.

Los proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos y realizar proyecto específico relativo a las conexiones con las vías de comunicación rodada colindantes en cumplimiento de las determinaciones gráficas y escritas del presente Plan Parcial.

### Artículo 32.- Condiciones a cumplir por las infraestructuras.

El sistema viario se adaptará, tanto en su trazado como en sus perfiles longitudinales, a lo establecido en el presente Plan Parcial. Las características técnicas de los pavimentos y el empleo de materiales, deberá justificarse teniendo en cuenta el carácter industrial de la zona y el de cada vía, determinando el material a emplear en la calzada principal de circulación y en los aparcamientos. Deberá justificarse en función de las características del terreno y del tráfico previsto.





**Ilustrísimo  
Ayuntamiento de  
Estepa**

El sistema de Espacios Libres definido en este Plan Parcial definirá una trama peatonal de caminos secundarios terrizos y paseos principales en zonas verdes de borde con un tratamiento con pavimentos rústicos (adoquinados, etc) y con la dotación de estructuras para conducir las escorrentías e iluminación, asimismo deberá urbanizarse totalmente e incluirse en el Proyecto de Urbanización como una infraestructura más y desarrollará los condicionantes ambientales y paisajísticos establecidos en la 16ª Modificación de las Normas Subsidiarias y en el Condicionado de la Declaración de Impacto relativas a:

**A) Para la minimización de la afección paisajística**

Para minimizar la afección paisajística del polígono industrial, ya que éste es colindante con suelo no urbanizable, en la zona verde prevista incluida en una franja paralela al límite de suelo urbano, en el límite norte de la parcela se llevarán a cabo los trabajos de plantaciones, especies arbóreas y arbustivas en la densidad necesaria para construir una pantalla visual efectiva.

Las especies a utilizar no requerirán mantenimiento ni cuidados especiales, recomendándose:

Arbóreas: *Pinus halepensis*, *Tipuana tipu*, *Arce pseudoplatanus*, *Cupressus macrocarpa*.  
 Arbustivas: *Pitacea lentiscus*, *Tamarix spp.*, *Nerium oleander*, *Crateagus monogyna*, *Punica granatum*, *Pyracantha coccinea*.

Las especies vegetales seccionadas para zonas libres y arbolado viario deberán ser autóctonas o bien adaptadas a las condiciones climáticas y edáficas de la zona. El Proyecto de urbanización deberá especificar su método de implantación y conservación. La disposición del arbolado viario queda definido en las bandas de aparcamiento según el plano de la red viaria del presente Plan Parcial, y podrá completarse con arbolado en la zona de las aceras correspondientes a las esquinas de parcela.

**B) Para el abastecimiento de agua**

La red de abastecimiento de agua se calculará y dimensionará para un caudal de abastecimiento mínimo de 1l/s/Ha en la acometida de cada parcela, con una presión mínima de 15 m.c.a.

Con independencia de la red de abastecimiento, el proyecto deberá incluir una red de riego con capacidad para caudales de 6 l/m<sup>2</sup>/día para riego de jardines y 1,5 l/m<sup>2</sup>/día para limpieza de calles. Los hidrantes se situarán en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados.

**C) Para el saneamiento**

Las redes de alcantarillado se establecerán por el sistema unitario.

Las redes de saneamiento y abastecimiento se dimensionarán teniendo en cuenta su influencia en los caudales a evacuar, o en presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes.

En el cálculo de los caudales de agua de lluvia, se tomará la cuenca de vertido afectada para cada punto, para una intensidad de precipitación de 100 l/s/Ha y aplicándose los siguientes coeficientes de escorrentía:

-	Cubiertas	0,85
-	Superficies pavimentadas	0,80





## Ilustrísimo Ayuntamiento de Estepa

- Zonas ajardinadas 0,20

Las secciones mínimas de red general de alcantarillado serán de 30 cm de diámetro y las velocidades máximas de tres metros por segundo.

Las pendientes mínimas se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,5 metros por segundo.

### D) *Para el suministro eléctrico*

Las redes de distribución de energía eléctrica y las de alumbrado público deberán cumplimentar los Reglamentos vigentes así, como las siguientes condiciones:

La tensión de distribución en Baja Tensión será de 400/240 Voltios y en media tensión de 30/18Kv.

Las redes de Baja Tensión se alimentarán por los centros de transformación convenientemente distribuidos y alimentados a su vez por la red de Media Tensión.

La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución de energía eléctrica.

### E) *Para los vertidos*

Condiciones de depuración: Las condiciones del vertido quedan especificadas en las Normas Generales Higiénicas, Sanitarias y de Seguridad.

## **CAPÍTULO V.- NORMAS DE EDIFICACIÓN**

### **SECCIÓN I.- CONDICIONES GENERALES A TODAS LAS ZONAS EDIFICABLES**

#### **Artículo 33.- Alineaciones**

Las edificaciones habrán de mantenerse en su integridad dentro de las alineaciones señaladas en el Plano correspondiente del presente Plan Parcial, no permitiéndose fuera de ellos ningún cuerpo de edificación, incluso volados, aplicándose esta misma regla a los retranqueos obligatorios que se establecen en las distintas zonas.

#### **Artículo 34.- Edificación parcial de las parcelas**

Cuando, con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias, no sea necesario para éstas edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas, siempre que se cubra el frente de la edificación al menos en un 70% en industria aislada y el 100% en la industria adosada.

#### **Artículo 35.- Ocupación**

La ocupación máxima en planta de las parcelas será libre, siempre que se cumplan las condiciones establecidas sobre alineaciones y retranqueos.

Para el conjunto de ésta ocupación se considera la proyección horizontal de todos los elementos de la edificación, incluidos vuelos y aleros.





## Ilustrísimo Ayuntamiento de Estepa

### Artículo 36.- Edificabilidad

La edificabilidad permitida en el uso industrial se calculará a razón de 1,25 m<sup>2</sup> construidos máximo por cada metro cuadrado de superficie neta de parcela, computando todas las plantas sobre rasante, incluso las entreplantas.

### Artículo 37.- Determinación de la altura. Cota de referencia

Edificios con fachada a una sola calle:

Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle de cota media entre las extremas.

Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de los tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media de cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del párrafo anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

Si las alturas reguladoras fueran diferentes, la mayor altura permisible podrá volver sobre la menor altura en una longitud equivalente al ancho de la calle de menor altura, y longitud nunca superior a 6 metros.

Exceptuando la vuelta de esquina anterior, la mayor altura permisible se retranqueará 6 metros como mínimo desde la calle de menor altura.

Los paramentos que se originen por diferencia de altura y retranqueos recibirán el tratamiento de fachada.

Edificios en solares con fachada a dos vías oblicuas o paralelas que no formen esquina ni chaflán.

La altura reguladora se determinará por la que corresponda al vial a que de cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta.

Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

### Artículo 38.- Altura de pisos.

La altura mínima libre de las plantas bajas será de 3,20 y las demás plantas de 2,75 m.





**Ilustrísimo  
Ayuntamiento de  
Estepa**

Las entreplantas se computarán a los efectos del cálculo de superficie construida autorizable.

**CONDICIONES HIGIÉNICAS, SANITARIAS Y DE SEGURIDAD GENERALES**

**Artículo 39.- Protección contra incendios**

Es de obligado cumplimiento la normativa vigente de protección de incendios, dictada al respecto:

- R.D. 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

- R.D. 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, en particular el documento básico DB-SI (Seguridad en caso de incendio).

- Real Decreto 1942/1993, de 5 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de protección contra incendios.

**Artículo 40.- Condiciones de iluminación y ventilación de los locales**

Todos los locales o edificios que constituyan lugar de trabajo deberán cumplir la Normativa vigente, y en especial los anexos III y IV del Real Decreto 486/1997 de 14 de Abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

Todo local habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de lo que tenga la planta del local.

**Artículo 41.- Escaleras en locales de oficinas, comercial y comunitario**

Todas las escaleras pertenecientes a locales o edificios que constituyan lugar de trabajo deberán cumplir la Normativa vigente, y en especial el anexo I del Real Decreto 486/1997 de 14 de Abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

Las escaleras que se utilicen por el público no podrán tener un ancho inferior a 1 m. Los peldaños tendrán una huella mínima de 28 cm que serán de material no deslizante y contrahuella máxima de 19 cm. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a 1,10 m. El diseño de las barandillas, antepechos y otros elementos de protección similares garantizará la seguridad de las personas contra caídas. En todo caso deberá cumplir las normas correspondientes de Protección contra Incendios.

No obstante lo anterior, se cumplirá lo especificado en Código Técnico de la Edificación, DB-SU.

**Artículo 42.- Aparatos sanitarios**

Todos los locales o edificios que constituyan lugar de trabajo deberán cumplir la Normativa vigente, y en especial el anexo I del Real Decreto 486/1997 de 14 de Abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

El número mínimo de aparatos sanitarios que deberán tener las industrias es el especificado en el siguiente cuadro:

- W.C. 1 para cada 15 personas
- URINARIOS 1 para cada 15 personas





## Ilustrísimo Ayuntamiento de Estepa

- LAVABOS 1 para cada 15 personas
- DUCHA 1 para cada 20 personas
- TAQUILLA 1 por operario

### Artículo 43.- Normas de vertido

#### RESIDUOS SÓLIDOS-RECOGIDA DE BASURAS

Vertidos.

Queda prohibido el vertido indiscriminado de cualquier tipo de residuos, desperdicios y escombros en los espacios libres de las parcelas, así como en cualquier lugar del espacio público del polígono que no esté señalizado para este fin.

#### AGUAS RESIDUALES

Uso de los colectores públicos.

Prohibición de descargas.

Ninguna persona descargará o hará descargar cualquiera de las siguientes aguas o residuos a colectores públicos:

Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños tales que, por si solos o por integración con otros, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento de la alcantarilla o dificulten los trabajos de conservación o mantenimiento de las mismas.

Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, tales como gasolina, naftaleno, petróleo, white-spirit, benceno, tolueno, xileno, triclorotileno, perclorotileno, etc.

Aceites y grasas flotantes

Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.

Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.

Materias que por razones de su naturaleza, propiedades y cantidades por si solas, o por integración con otras, originen o puedan originar:

- Algún tipo de molestia pública.
- La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire.
- La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones públicas de saneamiento.
- Materias que, por si mismas o a consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento o perjudicar al personal encargado de la limpieza y conservación.
- Radionúclidos de naturaleza, cantidades o concentraciones tales que infrinjan lo establecido en las normas pertinentes.





## Ilustrísimo Ayuntamiento de Estepa

Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales, en especial a los que quedan incluidos dentro de la lista siguiente:

Lista de sustancias y materiales tóxicos y peligrosos.

- Arsénico, compuestos de arsénico
- Mercurio, compuestos de mercurio
- Cadmio, compuestos de cadmio
- Talio, compuestos de talio
- Berilio, compuestos de berilio
- Compuestos de cromo hexavalente
- Plomo, compuesto de plomo
- Antimonio, compuestos de antimonio
- Fenoles, compuestos de fenoles
- Cianuros orgánicos e inorgánicos
- Isocianatos
- Compuestos orgánicos halogenados, excluyendo materiales polímeros inertes y sustancias conexas.
- Disolventes clorados
- Disolventes orgánicos
- Biocidas y sustancias fitofarmacéuticas
- Materiales alquitranados procedentes de refinados y alquitranados procedentes de destilación.
- Compuestos farmacéuticos.
- Peróxidos, cloratos, percloratos y ácidos
- Eteres
- Compuestos procedentes de laboratorios químicos, bien sean no identificables, bien sean de nueva síntesis, cuyos efectos sobre el medio ambiente no sean conocidos.
- Amianto (polvos y fibras)
- Selenio, compuesto de selenio
- Telurio, compuesto de telurio
- Compuestos aromáticos policíclicos (con efectos cancerígenos)
- Carbonitos metálicos
- Compuestos de cobre que sean solubles
- Sustancias ácidas o alcalinas utilizadas en procesos de tratamiento superficial y acabado de metales.

Este listado no debe considerarse exhaustivo, pudiendo ser revisado y ampliado conforme los requisitos que aparezcan en el desarrollo del Plan.

Los que produzcan concentraciones de gases nocivos en la atmósfera de la red de alcantarillado superiores a los límites siguientes:

- Dióxido de azufre (SO <sub>2</sub> )	5 partes por millón
- Monóxido de carbón (CO):.	100 partes por millón
- Sulfhídrico (SH <sub>2</sub> ):	20 partes por millón
- Cianhídrico (CHN):	10 partes por millón

Queda prohibido el vertido a la red de alcantarillado tanto por parte de las industrias farmacéuticas como de los centros sanitarios, de aquellos fármacos obsoletos o caducos que, aún no habiendo sido citados de forma expresa anteriormente, pueden producir graves alteraciones en los sistemas de depuración correspondientes, aún en pequeñas concentraciones como por ejemplo los antibióticos.





**Ilustrísimo  
Ayuntamiento de  
Estepa**

Lodos procedentes de sistemas de pretratamiento, tratamiento de vertidos residuales, sean cuales sean sus características.

Residuos de origen pecuario.

**Artículo 44.- Limitación de Descargas**

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de someterse a depuración previa en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO<sub>5</sub>, residuos minerales, etc. similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipal. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales se mantengan dentro de parámetros admisibles, podrán verter directamente sin sifón hidráulico interpuesto.

Todo proceso industrial deberá garantizar durante todo el período de actividad un vertido, a la red general de saneamiento, cuyas características estén comprendidas dentro de la totalidad de las determinaciones siguientes:

- Ausencia de materiales inflamables.
- PH comprendido entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5).
- Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a cuarenta (40) grados centígrados.
- Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de la depuradora, o de las conducciones.
- Materias sedimentables: menos de quinientos (500) mg/l.
- Materiales en suspensión: menos de mil (1.000) mg/l.
- Demanda Bioquímica de Oxígeno (DBO<sub>5</sub>): menos de seiscientos (600) mg/l.

Composición química:

Parámetro-Unidad	Nota	Valores límites
------------------	------	-----------------

Cód. Validación: 6RS246Q7YC4Z8WLFHEFADZJWJ  
 Verificación: <https://estepa.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 23





**Ilustrísimo  
Ayuntamiento de  
Estepa**

Aluminio (mg/l)	(H)	1
Arsénico (mg/l)	(H)	0,5
Bario (mg/l)	(H)	10
Boro (mg/l)	(H)	2
Cadmio (mg/l)	(H)	0,1
Cromo III (mg/l)	(H)	2
Cromo VI (mg/l)	(H)	0,2
Hierro (mg/l)	(H)	2
Manganeso (mg/l)	(H)	2
Níquel (mg/l)	(H)	2
Mercurio (mg/l)	(H)	0,05
Plomo (mg/l)	(H)	0,2
Selenio (mg/l)	(H)	0,03
Estaño (mg/l)	(H)	10
Cobre (mg/l)	(H)	0,2
Zinc (mg/l)	(H)	3
Tóxicos metálicos (mg/l)	(H)	3
Cianuros (mg/l)		0,5
Cloruros (mg/l)		2.000
Sulfuros (mg/l)		1
Sulfitos (mg/l)		1
Sulfatos (mg/l)		2.000
Fluoruros (mg/l)		6
Fósforos total (mg/l)		10
Idem (mg/l)	(L)	0,5
Amoniaco (mg/l)	(L)	15
Nitrógeno nítrico (mg/l)		10
Aceites y grasas (mg/l)	(M)	20
Fenoles (mg/l)		0,5
Aldehidos (mg/l)	(N)	1
Detergentes (mg/l)	(P)	2
Pesticidas (mg/l)		0,05

(H) El límite se refiere al elemento disuelto, como ión o en forma compleja.

(J) La suma de las fracciones concentración real/límite exigido relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo VI, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y zinc) no superará el valor 3.

(K) Si el vertido se produce a lagos o embalses, el límite se reduce a 0,5, en previsión de brotes eutróficos.

(L) En lagos o embalses el nitrógeno total no debe superar 10 mg/l expresado en nitrógeno.

(M) Expresado en C<sub>6</sub>O<sub>14</sub>H<sub>6</sub>.

(N) Expresado en lauril-sulfato

(P) Si se tratase exclusivamente de pesticidas fosforados puede admitirse un máximo de 0,1 mg/l.

Aguas residuales radioactivas de una vida media o concentración tal que no exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.

Aquellos que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad para que por sí, o por reacción con otros líquidos residuales, reduzcan o interfieran con los procesos de tratamiento, constituyen peligro para personas o animales, creen molestias públicas o condiciones peligrosas en las aguas receptoras del efluente de la planta de tratamiento.

Aguas residuales que contenga sustancias que no puedan tratarse con las instalaciones existentes en la Planta o que puedan tratarse, pero sólo en un grado tal, que el efluente de la





## Ilustrísimo Ayuntamiento de Estepa

Planta no cumpla con los requerimientos de la Comisaría de Aguas correspondiente.

Asimismo, será preceptivo el informe del Organismo gestor de la depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretenden instalarse, ese informe tendrá carácter previo a la concesión de licencia de edificación o de actividad.

### **Artículo 45.- Características del caudal**

Los caudales punta vertidos a la red, no podrán exceder del séxtuplo (6 veces) en un intervalo de quince (15) minutos, o del cuádruplo (4 veces) en una hora, del promedio del día.

### **Artículo 46.- Ruidos**

El nivel sonoro en la zona exterior del edificio no será superior a 55 dB(A).

### **Artículo 47.- Condiciones de las instalaciones**

Toda clase de instalaciones, salidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc. se realizarán en forma que garanticen, tanto a la población como a los viandantes, la no producción de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc., de acuerdo a la normativa vigente sobre Actividades y Medio Ambiente.

### CONDICIONES ESTÉTICAS

### **Artículo 48.- Cerramientos de Parcela**

Las parcelas deberán estar valladas en todo su perímetro. Los cerramientos de fachada deberán situarse en la alineación oficial y tendrá una altura mínima de 1,80 m y máxima de 2,50 m. En las alineaciones a calles o espacios públicos se dispondrá una valla metálica o seto vegetal sobre basamento macizo de 1,2 m. El cerramiento medianero de parcelas deberá ser macizo hasta una altura máxima de 4m.

### **Artículo 49.- Medianerías vistas y fachadas secundarias**

Las fachadas traseras y paramentos previstos para una posterior ampliación, tendrán tratamientos similares a los de las fachadas principales, debiendo ofrecer calidad de obra terminada. Especial cuidado deberá reservarse para las fachadas posteriores de las parcelas que den o sean visibles desde la autovía o a la vía de acceso, que tendrán a todos los efectos la misma consideración y tratamiento de fachadas.

### **Artículo 50.- Materiales**

Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados. Se permiten los revocos siempre que están bien terminados. La propiedad quedará obligada a su buen mantenimiento y conservación. Los tonos de color serán en general claros.

### **Artículo 51.- Deber de conservación**

Los propietarios deberán mantener sus edificaciones e incluso los elementos accesorios, como carteles, depósitos, vallas, etc., en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Las fachadas de los edificios, tanto públicos como privados, así como sus medianerías y paredes al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueado siempre que lo disponga la Autoridad Municipal previo informe del





**Ilustrísimo  
Ayuntamiento de  
Estepa**

Servicio Técnico que corresponda.

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

**SECCIÓN II.- ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA INDUSTRIAL**

**Artículo 52.- Parcelas incluidas**

Serán de aplicación los artículos siguientes a las áreas grafiadas en el plano de zonificación como industrial Tipo A y C.

**Artículo 53.- Tipología edificatoria**

La tipología básica que se define es de nave, adoptada a las condiciones propias de la industria y a la zona, tamaño, ocupación y volumen permitido de la parcela, completada con los edificios representativos, de oficinas o exposición, necesarios.

**Artículo 54.- Alineaciones y retranqueos**

En las parcelas grafiadas como Zona Industrial de Tipo A (Industria Aislada Grande – IAG), las edificaciones mantendrán un retranqueo obligatorio de seis metros de la alineación de fachada, el retranqueo al resto de los linderos será libre, no obstante en el caso de realizarse será como mínimo de 4 m.

En las parcelas grafiadas como zona Industrial Tipo C, se podrán desarrollar como (Industria Adosada- IA), y también se permite su desarrollo como Minipolígono. En el primer caso, las edificaciones deberán mantenerse en la alineación oficial, no se permitirá retranqueo alguno a los linderos laterales, pudiendo retranquearse del lindero posterior.

Si el desarrollo de la zona Industrial Tipo C se realiza como Minipolígono deberá tratarse de una promoción unitaria, en la que se ubicarán distintas entidades industriales. Estará compuesta por sub-parcelas para industrias adosadas y una serie de servicios comunes (aparcamientos, carga y descarga, bloques administrativos y de servicios, etc.), estos bloques administrativos y de servicio no podrán tener una superficie construida mayor del 25% de la edificabilidad total. Será preceptivo la redacción de un único proyecto de edificación que desarrolle el conjunto de la manzana con el grado de definición preciso para que la Autoridad Municipal, previo informe de los servicios técnicos, resuelva favorablemente la ordenación. Será preciso redactar previamente un Estudio de Detalle que contenga las determinaciones de volumen, ocupación y aprovechamiento de cada subparcela, y las señaladas en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

**Artículo 55.- Muros medianeros**

El muro construido en el lindero será macizo sin aberturas ni comunicaciones, tendrá un espesor mínimo de treinta centímetros, con las características RF adecuadas a la peligrosidad de la industria.

El muro divisorio estará rematado en su parte superior con un diseño acorde con las características tanto del tipo de cubierta como de los materiales empleados y sus características al fuego.

Deberán tratarse como fachadas los paramentos medianeros que queden descubiertos.





## Ilustrísimo Ayuntamiento de Estepa

### **Artículo 56.- Altura de la edificación.**

La altura máxima permitida es de 10 metros. No obstante esta altura podrá ser sobrepasada por elementos singulares precisos para la industria, como chimeneas, depósitos, etc, siempre que estén debidamente justificados.

### **Artículo 57.- Edificios representativos**

Los edificios representativos, con una altura máxima de tres plantas y diez metros de altura deberán situarse dando fachada a la vía pública.

### **Artículo 58.- Número de plantas**

El número de plantas permitidas será de tres, consideradas como tales las entreplantas.

### **Artículo 59.- Ocupación máxima**

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será libre, siempre que se cumpla con las condiciones establecidas en el artículo 54 sobre alineaciones y retranqueos.

### **Artículo 60.- Espacios libres de parcela**

Los espacios libres en los frentes de calles, o visibles desde las mismas, serán tratados como espacios ajardinados o como aparcamiento de carga y descarga, no pudiendo destinarse en ningún caso a depósito o acopio de material.

La superficie destinada a aparcamiento queda regulada por el artículo 61.

### **Artículo 61.- Limitación de uso**

En los artículos 38 al 46, de la Sección I del Capítulo V, vienen definidas las condiciones higiénicas, sanitarias y de seguridad, normas de vertido, características del caudal y ruidos de las industrias a instalar. Deberán cumplir la normativa ambiental vigente de aplicación general:

Decreto 283/1995 de 21 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Decreto 292/1995 de 12 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Actividades incluidas en el Anexo 1º de la Ley).

Decreto 297/1995 de 19 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental (Actividades incluidas en el Anexo 3º de la Ley).

Decreto 74/1996 de 20 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire. Orden de 23 de febrero de 1996, que desarrolla el Decreto 74/1996, de 20 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire, en materia de medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones.

Decreto 153/1996 de 30 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental (Actividades incluidas en el Anexo 2º de la Ley).

También deberán cumplir la normativa sectorial, y en particular:

Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de Diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al





## Ilustrísimo Ayuntamiento de Estepa

tratamiento de las aguas residuales urbanas.

Real Decreto 509/1996 de 15 de Marzo, sobre tratamiento de aguas residuales urbanas.

Plan Hidrológico del Guadalquivir.

Ley 10/1998 de 21 de Abril, de Residuos.

Ley 11/1997 de 24 de abril, de Envases residuos y embalajes.

Decreto 283/1995, de 21 de Noviembre, que aprueba el Reglamento de Residuos en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Órdenes de 23/12/86 y 12/11/87, sobre vertidos de aguas residuales.

Además deberán cumplir los siguientes requisitos:

Las actividades que pudieran establecerse en la nueva área industrial deberá cumplir los requerimientos ambientales de la Ley 7/94 para la obtención de apertura y funcionamiento.

Para la implantación de actividades contempladas en la normativa de Prevención Ambiental (Ley 7/94, de Protección Ambiental y Reglamentos de desarrollo) será necesario cumplimentar el procedimiento de prevención ambiental correspondiente con carácter previo a la concesión de licencia municipal.

Los procedimientos de Calificación Ambiental de actividades se instruirán y resolverán en base a los siguientes criterios:

- a. Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones.
- b. Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.
- c. Análisis de influencia que el tráfico de vehículos generados por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación de la zona.

Se deberán garantizar la inexistencia de afecciones al suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores tanto en las actuaciones de desarrollo como en el uso futuro del sector. Para ello los cambios de aceites deberán realizarse en instalaciones fijas o acondicionadas y autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión, tal como establece la Orden de 28 de Febrero de 1989 (B.O.E. nº 57, de 8 de Marzo).

Para aquellas industrias que quedan dentro del concepto de industria molesta, conforme a lo definido por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, decretado por la Presidencia del Gobierno (B.O.E. n 292, 7/XII/61) deberán ser dotadas de los elementos correctores necesarios que eviten los humos, polvos, ruidos, etc., que dichas actividades produzcan.

No se permitirá la instalación de aquellas actividades que según el Reglamento antes mencionado, queden clasificadas de peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con lo establecido en el Art. 3 de dicho Reglamento.

### **Artículo 62.- Aparcamientos**

En cada parcela a excepción de las que su superficie sea menor de 500m<sup>2</sup>, se reservará una plaza de aparcamiento por cada 80m<sup>2</sup> para las grafiadas como industrial Tipo A, dado que las restantes están anexas a la red viaria.





## Ilustrísimo Ayuntamiento de Estepa

Asimismo deberá reservarse en el interior de cada parcela el espacio necesario para las operaciones de carga y descarga que la industria demande.

### **SECCIÓN III.- ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y EQUIPAMIENTO SOCIAL Y SISTEMAS LOCALES.**

#### **Artículo 63.- Parcelas incluidas**

Su ámbito viene definido en la documentación gráfica.

#### **Artículo 64.- Tipología**

Tipología edificatoria aislada y de composición libre.

#### **Artículo 65.- Altura máxima**

El número máximo de plantas será de tres y la altura máxima de 10 m.

#### **Artículo 66.- Ocupación máxima**

El porcentaje máximo de ocupación será el 100%.

#### **Artículo 67.- Edificabilidad**

La edificabilidad permitida para equipamiento social será de 2,00 m<sup>2</sup> de techo por cada m<sup>2</sup> de solar, siendo el de equipamiento comercial el establecido en la 16ª modificación puntual de las NNS de Estepa, establecido en 1,25m<sup>2</sup> de techo por cada m<sup>2</sup> de solar.

### **SECCIÓN IV.- ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO**

#### **Artículo 68.- Parcelas incluidas**

Su ámbito viene definido en la documentación gráfica

#### **Artículo 69.- Condiciones de edificación**

Se desarrollará, bien en espacio abierto o en edificación cerrada.

#### **Artículo 70.- Altura máxima y número de plantas**

El número máximo de plantas será de tres y la altura máxima de 10 m.

#### **Artículo 71.- Ocupación máxima**

El porcentaje de ocupación máxima será el 100%

#### **Artículo 72.- Edificabilidad**

La edificabilidad permitida será de 1,25 m<sup>2</sup> de techo por cada m<sup>2</sup> de solar.

### **CAPÍTULO VI.- CONDICIONES GENERALES DE TRAMITACIÓN Y DE ORDEN ADMINISTRATIVO**

#### **Artículo 73.-**





## Ilustrísimo Ayuntamiento de Estepa

Para la iniciación de cualquier obra o actividad de las sometidas legalmente a control municipal, habrá de solicitarse licencia previa al Ayuntamiento de Estepa y seguirse toda la tramitación reglamentaria.

### Artículo 74.-

El procedimiento general de la resolución de las peticiones de licencia, será el que a continuación se establece:

La solicitud de licencia se presentará ante los Servicios Técnicos Municipales T.R. Art. 176 y 110 L.P.A.

Siempre que se trate de la ejecución de obras o instalaciones deberá acompañar a la solicitud tres ejemplares del Proyecto Técnico suscrito por el peticionario y los facultativos y visado por los correspondientes Colegios.

En la memoria se expondrá la finalidad de la obra justificándose la solución adoptada y se aclarará expresamente que el Proyecto cumple los preceptos del Plan Parcial de ordenación. También se fijará en la Memoria el período de tiempo previsto para la ejecución total de las obras.

### Artículo 75.-

Los propietarios deberán cumplir con las disposiciones de la Consejería de Obras Públicas y Transporte y M.O.P.U., o cualesquiera otras que se dicten en materia de salubridad e higiene, y demás normas con referencias a dimensiones mínimas, huecos, etc., así como constructivas, coeficientes de aislamiento térmico, acústico, etc.

### Artículo 76.-

Antes, o incluso ya iniciadas las obras, el titular de la licencia podrá solicitar autorización para modificar el Proyecto en cuyo caso habrán de acompañarse planos que permitan apreciar el alcance de la modificación.

Cualquier modificación autorizable llevada a cabo en la ejecución de la obra, sin haber obtenido la autorización previa, traerá consigo las correspondientes sanciones al titular de la licencia, al propietario, al contratista de las obras y al director técnico.

Independientemente de tales sanciones cuando la modificación no fuese autorizable, todos ellos vendrán obligados a realizar los trabajos necesarios para que las obras queden en las condiciones exigidas en la licencia de acuerdo con el Proyecto aprobado. De no hacerse así en el plazo que a tal efecto se le marque, lo hará la corporación de oficio y a costa de los responsables.

En este último caso el técnico que haya realizado las tareas expedirá certificación de haberlas efectuado y de su importe, extremos que se notificarán a los interesados. Si estos no realizan el pago en el término de 15 días, se realizará por el procedimiento de apremio vigente. El expediente de apremio se iniciará con la certificación de la Investigación de fondos de no haberse realizado el ingreso en el plazo concedido.

### Artículo 77.-

En cualquier momento de la ejecución, el titular de la licencia podrá solicitar la inspección municipal de las obras así como el oportuno certificado acreditativo de su estado y adecuación a la licencia hasta el momento.





## Ilustrísimo Ayuntamiento de Estepa

Tales inspecciones las podrán realizar el Ayuntamiento de oficio y siempre que quiera.

### Artículo 78.-

Las licencias y autorizaciones que desde luego se entenderán otorgadas sin perjuicio de derechos reales o legítimos intereses de terceros, no podrán ser nunca invocadas para excluir ni atenuar las responsabilidades civiles o penales en que puedan incurrir los beneficiarios en la realización de su obra o actividad.

Las licencias de obras o instalaciones son transmisibles. Uno y otro sujetos de la transmisión habrán de comunicarlas por escrito al Ayuntamiento, separadamente o en documento conjunto, o de lo contrario, quedarán solidariamente sujetos a todas las responsabilidades que se deriven para el titular.

También habrá de comunicarse por escrito el cambio de Director Técnico de las Obras.

### Artículo 79.-

Corresponde al Ayuntamiento señalar, acomodándose al Plan Parcial, las alineaciones y rasantes a que debe sujetarse toda construcción.

### Artículo 80.-

Las licencias de obra de nueva planta se atenderán en su tramitación a las siguientes reglas:

El peticionario, propietario, inquilino o arrendatario, designará en la solicitud la Dirección Facultativa de las obras.

Cuando el Solicitante no sea el propietario, habrá de acreditarse el consentimiento de éste.

El que solicita deberá estar en posesión del acta de replanteo.”

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.4 del Decreto Andaluz 193/2003, de 1 de Julio, contra el presente acuerdo, que es definitivo y pone fin a la vía administrativa (artículo 114.c) de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y artículo 52 de la Ley 7/85, de 2 Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso- Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (artículos 10 de la Ley 29/98, de 13 de Julio, Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa y 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a de la notificación o publicación del presente acto (art. 46.1 de la Ley 29/98, de 13 de Julio).

El plazo para la interposición del recurso es improrrogable.

Estepa, a fecha de la firma electrónica.  
El Alcalde-Presidente,  
Fdo: Antonio Jesús Muñoz Quirós.

