

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Orden de 7 de junio de 2022, por la que se dispone la publicación de la Orden de 15 de noviembre de 2021, por la que se aprueba definitivamente la Modificación núm. 12 del Plan General de Ordenación Urbanística de El Ejido.

A N T E C E D E N T E S

1. La Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio dispuso mediante Orden de 15 de noviembre de 2021 aprobar definitivamente la Modificación núm. 12 del PGOU de El Ejido, a reserva de la simple subsanación de determinadas deficiencias técnicas, supeditando su registro y publicación a la corrección de las mismas, atribuyéndose su verificación a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2. El Pleno del Ayuntamiento de El Ejido, en sesión de 14 de febrero de 2022, acordó tomar conocimiento de las correcciones efectuadas en el documento al objeto de subsanar las citadas deficiencias, acordando su remisión a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su verificación.

3. Con fecha de 25 de febrero de 2022 ha tenido entrada en el registro electrónico de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, documentación técnica y administrativa relativa al citado documento de cumplimiento, completándose posteriormente con fecha de 21 de abril de 2022.

El Servicio de Planeamiento Urbanístico de esta Dirección General emitió informe con fecha de 6 de mayo de 2022, en el que se concluye que el documento técnico sometido a toma de conocimiento del Pleno del Ayuntamiento en sesión de 14 de febrero de 2022, da cumplimiento a la Orden de 15 de noviembre de 2021, de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, al subsanar las deficiencias señaladas en la misma.

4. La Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo resolvió, con fecha de 9 de mayo de 2022, tomar conocimiento del documento técnico sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión de 14 de febrero de 2022, y tener por subsanadas, a la vista del informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de 6 de mayo de 2022, las deficiencias señaladas en la Orden de 15 de noviembre de 2021.

5. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de aplicación en virtud de la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece en su artículo 41.1 que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones en el registro administrativo correspondiente será condición legal para su publicación, de acuerdo con el artículo 40.3 de la misma ley.

6. De conformidad con el artículo 15 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, que regula los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, con fecha de 20 de mayo de 2022 la Delegación Territorial de esta Consejería en Almería resolvió la inscripción y depósito del instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el número de registro 9191.

00262983

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas, y de acuerdo con la Propuesta de 31 de mayo de 2022, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

SE DISPONE

Primero. Publicar en el Boletín Oficial de Junta de Andalucía la Orden de 15 de noviembre de 2021, por la que se aprueba definitivamente la Modificación núm. 12 del PGOU de El Ejido como Anexo I, así como la normativa urbanística de dicho instrumento como Anexos II y III.

Incorporar el contenido del documento en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía Situ@:
(<https://ws132.juntadeandalucia.es/situadifusion/pages/search.jsf>)

Segundo. Comunicar la publicación al Ayuntamiento de El Ejido y a la Delegación Territorial de esta Consejería en Almería.

Sevilla, 7 de junio de 2022

MARÍA FRANCISCA CARAZO VILLALONGA

Consejera de Fomento, Infraestructuras
y Ordenación del Territorio

ANEXO I

ORDEN POR LA QUE SE RESUELVE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN NÚM. 12 DEL PGOU DE EL EJIDO

A N T E C E D E N T E S

Primero. El planeamiento general vigente en el municipio de El Ejido es el Plan General de Ordenación Urbanística, cuya revisión fue aprobada definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU), de 21 de mayo de 2008 (BOJA núm. 122, de 25 de junio de 2009). Mediante Resolución del citado órgano, de 23 de enero de 2009 (BOJA núm. 175, de 7 de septiembre de 2009), se aprueban definitivamente las determinaciones de la Revisión del PGOU suspendidas por la anterior resolución de la CPOTU.

Segundo. Con fecha de 23 de abril de 2021 tuvo entrada en el registro de esta Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, documentación técnica y administrativa relativa a la Modificación núm. 12 del PGOU de El Ejido, tras su aprobación provisional por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión de 8 de febrero de 2021, solicitándose su aprobación definitiva por parte de la administración autonómica.

Tercero. Analizado el expediente por parte del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, mediante oficio de 4 de mayo de 2021, se le comunicó al Ayuntamiento de El Ejido que, con la citada fecha de 23 de abril de 2021, se consideraba el expediente de innovación completo a los efectos del cómputo del plazo máximo para resolver y notificar la aprobación definitiva por esta Consejería de la Innovación, de conformidad con el artículo 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

00262983

Cuarto. El objeto de la innovación es permitir la ampliación del cementerio de El Ejido, ubicado entre los actuales sectores de suelo urbanizable del PGOU SUS-19-EN y SUST-20-EN. Con la finalidad señalada, la presente innovación unifica ambos sectores en un nuevo sector de suelo urbanizable ordenado, SUST-19-20-EN, para el que el documento establece la ordenación detallada y localiza una reserva de suelo calificada como sistema general sanitario «Ampliación de Cementerio».

Quinto. Con fecha de 13 de septiembre de 2021, el Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo emitió informe favorable a la aprobación definitiva de la presente Modificación, señalando, no obstante, una serie de subsanaciones técnicas a realizar en el documento.

Sexto. En base a dicho informe, con fecha de 21 de septiembre de 2021, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo propuso la aprobación definitiva de la modificación, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias técnicas señaladas en el informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico.

Séptimo. Al tener por objeto la modificación la alteración del uso urbanístico de dotaciones o equipamientos, se requirió el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía para su aprobación definitiva, de conformidad con el artículo 36.2.c.2.^a de la LOUA. Con fecha de 3 de noviembre de 2021, el Consejo Consultivo de Andalucía ha emitido Dictamen núm. 796/2021, por el que se dictamina favorablemente el expediente tramitado.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero. La Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural de los municipios identificados como ciudades principales y ciudades medias de nivel 1 en el sistema de ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, de conformidad con los artículos 31.2.B.a) y 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; en relación con el artículo 4.3.a) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como el artículo 12.1 del Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías (modificado por Decreto 6/2019, de 11 de febrero), y el artículo 1.d) del Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, infraestructuras y Ordenación del Territorio (modificado por el Decreto 440/2019, de 2 de abril).

Segundo. El expediente se tramita como Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de El Ejido, de conformidad con los artículos 36 y 38 de la citada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas por el artículo 4.3.a) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el Dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, y a propuesta de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

D I S P O N G O

Primero. Aprobar definitivamente la Modificación núm. 12 del PGOU de El Ejido, según el documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 8 de febrero de 2021, a reserva de la simple subsanación de las siguientes deficiencias técnicas:

00262983

1. Deberá incrementarse la reserva de edificabilidad con destino a vivienda protegida hasta alcanzar el mínimo establecido en el artículo 10.1.A.b) de la LOUA, una vez excluida del cómputo la edificabilidad residencial ya contemplada en la ordenación aprobada definitivamente en el sector SUST-20-EN, para la que no era de aplicación dicha reserva en base al régimen establecido por la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda y el suelo.

2. Deberá aportarse la documentación señalada en el índice del documento aprobado provisionalmente como Anexos II.2 y II.3, relativa a los certificados actualizados de la empresa gestora de los servicios de abastecimiento y saneamiento donde quede acreditada la suficiencia de infraestructuras para atender los desarrollos previstos, y los planos de las redes en alta con las infraestructuras del ciclo integral del agua implicadas en la innovación, tal como se señala en el informe de 26.9.2019 emitido en materia de aguas por el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas, de la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

Segundo. La ocupación efectiva de las edificaciones quedará supeditada a la acreditación del carácter no inundable de los suelos afectados, una vez ejecutada la actuación de encauzamiento de la Rambla de Los Aljibillos, cuyo Proyecto de Obras será autorizado por la Administración Autonómica competente en materia de aguas.

Tercero. La presente orden se notificará al Ayuntamiento de El Ejido. El Ayuntamiento deberá elaborar un nuevo documento en el que conste exclusivamente las correcciones de las deficiencias indicadas en el apartado anterior; el Pleno del Ayuntamiento deberá tomar conocimiento de este documento para su presentación ante la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que resolverá sobre la corrección de las deficiencias señaladas, con carácter previo a su registro y publicación de la normativa del instrumento de planeamiento, de conformidad con los artículos 40 y 41 de la LOUA, en relación con lo dispuesto en el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regula los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Contra la presente orden, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46.1 y 6 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 44 de dicho texto legal.

Fdo.: María Francisca Carazo Villalonga, Consejera de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

ANEXO II

5.3. Ordenanzas Reguladoras de la Edificación.

La ficha reguladora para el Sector del PGOU incluida en el presente documento establece las siguientes tipologías y ordenanzas:

Tipología	Subzona	Techo edificable
- Plurifamiliar	C-1	25.958,97 m ²
- Plurifamiliar	C-2	11.461,31 m ²
- Unifamiliar	Ad	26.671,44 m ²
- Actividades económicas	AE-2	18.508,33 m ²

00262983

Respecto a las ordenanzas nos remitimos para su aplicación en este Plan Parcial a los siguientes documentos del PGOU.

Título IX. Normas Generales para la edificación y Urbanización.

Título X. Normas Particulares de los usos.

5.3.1. Parámetros reguladores de las condiciones de edificación de cada Ordenanza.

PARÁMETROS DE APLICACIÓN A LAS ORDENANZAS													
ZONA	Parcela		HUELLA DE LA EDIFICACIÓN					ALTURA MÁXIMAS Y MÍNIMAS				USOS	
	Sup. Min.	Ø Min.	Ocup. Max	Fondo Max	SEPARACIÓN LINDEROS			NÚM. PLANTAS/ALTURA MÁXIMA			Ático		ALTURA MÍNIMA
					CALLE	FONDO	LAT.	ANCHO DE CALLE en metros					
	m ²	mm	%	m	m	m	m	< 4	4 a < 8	8 a < 30	m		Ático
C1, C1-VPO	250	12	LIBRE	17	NO	NO	NO		4p / 13,50m		SI	2 P	Ver ordenanza
C2	120	7	LIBRE	15	NO	NO	NO	2p / 7m	3p / 10,50m		SI	2 P	Ver ordenanza
Ad	75	6	LIBRE	15	LIBRE	LIBRE	NO	2P / 7,50m o 3P / 10,50m		NO	1 P	Según Art. 11.4.4	
AE-2	400	12	80	Libre	5 m	Libre	Libre	2p=15 m		NO	1 P	Según Art. 11.8.4.	

5.3.2. Normas Particulares para la ordenanza de Manzana Cerrada Subzona C1, C2. Aplicable a las parcelas de residencial libre, según plano de ordenación.

5.3.2.1. Definición.

Contiene dentro de su delimitación, las zonas centrales y representativas, siendo la noción de centralidad, la característica principal de estas zonas, en especial la subzona C2.

5.3.2.2. Objetivos.

Los objetivos a conseguir en esta zona son:

- Aumentar la fluidez del viario existente y prolongar sus vías principales.
- Completar las operaciones puntuales de apertura de plazas o previsión de equipamientos públicos, para afirmar el carácter de centralidad y representatividad.
- Establecer unas mínimas exigencias de calidad estética de las edificaciones por encima del resto de las zonas. Para ello, se dictan las siguientes normas de calidad, aplicables a la subzona C1 y C2.
- Prohibición de utilizar materiales de escasa calidad, tales como revoco simple pintado, como acabado de fachadas.
- Consideración especial de las condiciones estéticas y ambientales, definidas en los artículos correspondientes del plan general. Se cuidará la integración de los edificios con los colindantes.
- Aprovechar los vuelos, salientes, parasoles, remates, textura de fachadas, etc., procurando buscar una intencionalidad en el edificio.
- Ordenar cuidadosamente la planta baja, dejando previsto en el edificio, cuantas instalaciones puedan ser necesarias para usos posteriores, en especial la publicidad, evacuación de humos, ventilación y climatización. En especial se cuidará la ocultación en fachadas de equipos autónomos de acondicionamiento de aire y las antenas de TV, las cuales no podrán instalarse directamente en las fachadas de los edificios.

5.3.2.3. Condiciones de ordenación.

Alineaciones: La edificación irá alineada a vial obligatoriamente en planta baja. Se admiten retranqueos y patios abiertos a fachada en las restantes plantas. Podrán

adoptarse retranqueos al objeto de no dejar medianerías vistas, conforme a lo regulado en el artículo anterior.

Se considera alineación a vial, la que mantiene la alineación oficial con espacios cerrados computables a efectos de superficie construida, o abiertos delimitados por elementos estructurales o de cerramiento tales como porches y pérgolas, siempre que estos espacios formen parte de la estructura general del edificio.

Se podrá sobrepasar en una planta la altura máxima indicada en cada subzona, con el fondo necesario para ello excepcionalmente, y con el único objeto de tapar una medianería existente.

El fondo máximo edificable podrá ser sobrepasado con las cajas de escaleras, ascensor y zonas comunes.

5.3.2.4. Condiciones de uso.

El uso característico es el residencial plurifamiliar. Como usos compatibles se admiten:

- Residencial unifamiliar solo en la subzona C2.
- Residencial en alojamiento.
- Industrias y almacenes de los comprendidos en los epígrafes 49, 50 y 51, del apartado D del artículo 9.3.3 con una limitación de superficie útil destinada a la actividad de 150 m², y las comprendidas en los epígrafes 52 y 53 del apartado E) del artículo 9.3.3. de la normativa.

- Comercio en local comercial y agrupación comercial con la limitación de 2.500 m² de superficie de ventas, espectáculos y salas de reunión con la limitación de superficie de 500 m² en edificio residencial, y sin límite de superficie si se trata de edificio exclusivo.

- Servicios terciarios.
- Dotacional y Servicios Públicos.
- Espacios libres, siempre que no generen medianerías vistas.

Usos incompatibles:

Se declaran incompatibles, y por tanto prohibidas las siguientes actividades:

- Las actividades clasificadas como discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones en el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma Andaluza, así como cualesquiera otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura y cierre autorizado sea idéntico a los anteriores.

5.3.2.5. Limitaciones de uso en zonas de dominio público hidráulico.

La zona de policía es aquella definida con una banda paralela de 100 metros de anchura contados a partir del dominio público hidráulico. Han sido definidas en los planos de ordenación pormenorizada de la presente innovación.

En estas zonas solo podrán ser autorizados por el organismo de cuenca, aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

Las actuaciones en zonas de policía requerirán previo informe favorable de la administración hidráulica.

En zona de policía queda quedan prohibidas las siguientes actuaciones:

- a) Actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Extracciones de áridos.
- c) Cualquier otra actividad que pueda ser causa de degradación o deterioro del DPH.

5.3.3. Normas Particulares para la ordenanza de Vivienda Protegida (C1 VPO).

Aplicable a las parcelas de residencial protegido, según plano de ordenación.

5.3.3.1. Definición.

Contiene dentro de su delimitación, las zonas centrales y representativas, siendo la noción de centralidad, la característica principal de estas zonas.

5.3.3.2. Objetivos.

Los objetivos a conseguir en esta zona son:

- Aumentar la fluidez del viario existente y prolongar sus vías principales.
- Completar las operaciones puntuales de apertura de plazas o previsión de equipamientos públicos, para afirmar el carácter de centralidad y representatividad.
- Establecer unas mínimas exigencias de calidad estética de las edificaciones por encima del resto de las zonas. Para ello, se dictan las siguientes normas de calidad:
 - Prohibición de utilizar materiales de escasa calidad, tales como revoco simple pintado, como acabado de fachadas.
 - Consideración especial de las condiciones estéticas y ambientales, definidas en los artículos correspondientes del plan general. Se cuidará la integración de los edificios con los colindantes.
 - Aprovechar los vuelos, salientes, parasoles, remates, textura de fachadas, etc., procurando buscar una intencionalidad en el edificio.
 - Ordenar cuidadosamente la planta baja, dejando previsto en el edificio, cuantas instalaciones puedan ser necesarias para usos posteriores, en especial la publicidad, evacuación de humos, ventilación y climatización. En especial se cuidará la ocultación en fachadas de equipos autónomos de acondicionamiento de aire y las antenas de TV, las cuales no podrán instalarse directamente en las fachadas de los edificios.

5.3.3.3. Condiciones de ordenación.

Alineaciones: La edificación irá alineada a vial obligatoriamente en planta baja. Se admiten retranqueos y patios abiertos a fachada en las restantes plantas. Podrán adoptarse retranqueos al objeto de no dejar medianerías vistas, conforme a lo regulado en el artículo anterior.

Se considera alineación a vial, la que mantiene la alineación oficial con espacios cerrados computables a efectos de superficie construida, o abiertos delimitados por elementos estructurales o de cerramiento tales como porches y pérgolas, siempre que estos espacios formen parte de la estructura general del edificio.

Se podrá sobrepasar en una planta la altura máxima indicada en cada subzona, con el fondo necesario para ello excepcionalmente, y con el único objeto de tapar una medianería existente.

El fondo máximo edificable podrá ser sobrepasado con las cajas de escaleras, ascensor y zonas comunes.

5.3.3.4. Condiciones de uso.

El uso característico es el residencial plurifamiliar, protegido. No se admiten usos compatibles, salvo el uso de garaje que será obligatorio en planta/s sótano/s.

5.3.4. Normas particulares para la ordenanza de Vivienda Unifamiliar Adosada (Ad).

5.3.4.1. Definición.

Su característica esencial la edificación individualizada, con posibilidad de retranqueos en fachadas pero manteniendo la noción espacial de calle.

5.3.4.2. Objetivos.

Los objetivos a conseguir en esta zona son:

1. Compatibilizar la edificación individualizada en agrupaciones o conjuntos.
2. Conseguir condiciones de edificación adosada, con posibilidad de fachadas retranqueadas y zonas verdes privadas.

5.3.4.3. Condiciones de ordenación.

1. Alineaciones: La edificación irá alineada a vial en planta baja, con posibilidad de retranqueos con las siguientes condiciones:

- Cuando se actúe sobre parcelas de manzana, la línea de cerramiento coincidirá con la alineación del vial por lo menos en un 40% de su longitud, pudiendo retranquearse en el resto para abrir patios, etc.

- El fondo máximo edificable podrá ser sobrepasado con las cajas de escaleras, ascensor y zonas comunes.

- El espacio libre frontal se destinará a jardín, debiendo delimitarse la propiedad privada.

2. Ordenación en manzanas completas: En conjuntos de parcelas edificables contiguas que integran una manzana completa, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación, que podrán aplicarse alternativamente a las anteriores:

- Deberá presentarse proyecto de conjunto de los volúmenes de la edificación y la división de ésta en fases.

- El tratamiento de los retranqueos en fachadas serán libres.

- En caso de que se prevean patios interiores de manzana, se les deberá conferir a éstos la condición de mancomunados, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. La dimensión mínima de estos patios debe permitir la inscripción de un círculo de diámetro 12 metros.

- La altura máxima permitida será en este caso de 3 plantas y 10,50 metros.

5.3.4.4. Condiciones de uso.

El uso característico es el residencia unifamiliar. Como usos compatibles se admiten:

- Residencial en alojamiento.

- Industrias y almacenes, de las comprendidas en el epígrafe 49 del apdo. D) del artículo 9.3.3, con una limitación de superficie útil de 35 m², y las comprendidas en los epígrafes 52 y 53 del apdo. E) del artículo 9.3.3 con las mismas limitaciones.

- Comercio en local comercial, con la limitación de superficie de venta de 20 m². Este límite podrá ser incrementado hasta 100 m², siempre que en la vivienda no existan habitaciones vivideras en planta baja.

- Servicios terciarios, con una limitación de superficie útil de 50 m².

- Dotacional y Servicios Públicos.

- Espacios libres, siempre que no generen medianerías vistas.

Usos incompatibles:

Se declaran incompatibles, y por tanto prohibidas las siguientes actividades:

- Las actividades clasificadas como discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones en el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma Andaluza, así como cualesquiera otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura y cierre autorizado sea idéntico a los anteriores.

5.3.5. Normas particulares para la ordenanza de Actividades Económicas (AE-2).

5.3.5.1. Definición.

Comprende esta calificación las áreas territoriales dedicadas a actividades comerciales y de almacenaje que principalmente se concentran en la CN-340, así como enclaves aislados con suficiente entidad para ser reconocidos como tales.

5.3.5.2. Objetivos.

Dado el carácter de los edificios que habrán de realizarse al amparo de esta normativa, aquellos que se encuentren ubicados en viales estructurantes, los que den fachada a las zonas de transición de AE2 a uso residencial, tendrán que cuidar el diseño y composición de las fachadas acorde con la singularidad del entorno y además a las siguientes determinaciones:

- En cuanto a materiales, queda prohibida la chapa ligera, los bloques de hormigón visto y enfoscado, salvo que se les dé un tratamiento que estéticamente responda a los objetivos propuestos.

- En cuanto al cerramiento o delimitación de las parcelas, se realizará con soluciones ajardinadas u otras que atendiendo al caso se consideren que mejoran ornamentalmente su entorno.

5.3.5.3. Condiciones de ordenación.

1. La edificación deberá guardar una separación en fachada de 5 metros a la alineación oficial, salvo que la parcela esté construida hasta la medianería colindante sin retranqueo, en cuyo caso se tratarán pormenorizadamente los paños medianeros

que puedan quedar al descubierto. Serán obligatorios los retranqueos en las fachadas situadas en la franja de 50 m al cementerio. Podrá eximirse de dicho retranqueo y del de ocupación máxima, cuando en aplicación de las condiciones urbanísticas, no sea posible materializar la edificabilidad que tienen asignada la parcela según el cuadro de ordenación.

2. En la parcela PAE-1, el retranqueo se incrementará a 10 metros en la fachada a la zona verde ZV-5, sin que sea de aplicación las excepciones del apartado 1 anterior.

3. La parcela deberá quedar delimitada con una valla con las condiciones previstas en estas Normas.

4. En los casos de edificios con usos exclusivos comerciales y servicios terciarios, que no incluyan actividades de las relacionadas entre los usos compatibles, se permiten las siguientes condiciones excepcionales de la edificación:

- Podrán construirse en la zona de retranqueo elementos constructivos tales como pérgolas, parasoles y similares de disposición abierta, no permitiéndose la construcción de forjados y elementos estructurales.

- Dichos elementos no podrán ser cerrados ni podrán formar cubiertas continuas.

5.3.5.4. Condiciones de uso.

El uso característico es el comercial y servicios terciarios. Se admiten como compatibles los siguientes usos:

- Industrias y almacenes comprendidos en los epígrafes 27 y 30, las fábricas de conservas vegetales, y las salas de despiece animal hasta 500 m², del epígrafe 14, del apartado B) del artículo 9.3.3. de la normativa.

- Todas las actividades incluidas en el apartado C) del mismo artículo 9.3.3.

- Todas las actividades incluidas en los apartados D) y E) del mismo artículo 9.3.3.

- Almacenamiento y comercialización de fertilizantes y fitosanitarios agrícolas.

- Almacenamiento y venta de carburantes.

- Alojamiento Turístico.

- Dotacional.

En los supuestos de utilización de los parámetros de la Ordenanza A, previstos en el apartado 4 del artículo 10.3.1 será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle en el que podrá superarse la altura y el número de plantas hasta un máximo de 10 metros y 4 plantas, debiendo tener la edificación la condición de aislada dentro de la parcela, con retranqueos a todos los linderos iguales o mayores que la mitad de la altura adoptada.

MEDIDAS CORRECTORAS.

En consecuencia con la evaluación de la situación acústica actual de las áreas objeto de la innovación y el análisis predictivo de los escenarios posibles derivados de dicha modificación, teniendo en cuenta el objeto de la misma, se puede concluir que la ordenación propuesta adopta criterios acertados en la distribución interna de usos tanto en su ubicación respecto a las fuentes de ruido como en la colindancia de usos de distinta sensibilidad, salvo en tres casos puntuales, recogidos en las siguientes medidas correctoras:

Medida Correctora 1. Colindancia entre la parcela D1 de uso educativo y la parcela PAE-1 de uso terciario. Se establecerá para la parcela terciaria PAE-1 un objetivo de calidad acústica correspondiente a la zona de uso residencial. Para ello se procurará situar a lo largo de la separación entre ambas parcelas las áreas recreativas y deportivas de los centros docentes, de tal manera que las edificaciones destinadas a la enseñanza se encuentren lo más alejadas posible de la parcela deportiva, de igual manera, en la parcela de uso terciario se procurarán situar las zonas destinadas a aparcamientos en la superficie colindante entre ambas áreas, ubicando las edificaciones terciarias lo más alejadas posible de la parcela educativa.

Medida Correctora 2. Colindancia entre la parcela PAE-2 de uso terciario y las parcelas RU3 y RU5 de uso residencial. Se establecerá para la parcela terciaria PAE-1

un objetivo de calidad acústica correspondiente a la zona de uso residencial. Para ello, se procurarán situar las zonas destinadas a aparcamientos en la superficie entre ambas áreas, ubicando las edificaciones terciarias lo más alejadas posible de las parcelas residenciales.

Medida Correctora 3. Colindancia entre la parcela PAE-2 de uso terciario y las parcelas SIPS-2 y SIPS-3, de uso dotacional establecidas como zona acústica residencial. Se establecerá para la parcela terciaria PAE-2 un objetivo de calidad acústica correspondiente a la zona de uso residencial. Para ello, se procurarán situar las zonas destinadas a aparcamientos en la superficie entre ambas áreas, ubicando las edificaciones terciarias lo más alejadas posible de las parcelas dotacionales.

RECOMENDACIONES ADICIONALES DE CARÁCTER GENERAL.

Teniendo en cuenta la singularidad de la actuación, lo primordial será el establecimiento los objetivos de calidad acústica a preservar con los criterios de adyacencia al uso mayoritario «residencial» que se ha evidenciado en anteriores puntos.

En ese sentido, las futuras implantaciones en los suelos estudiados deberán tener en cuenta dichos objetivos. Con carácter general se enumeran una serie de recomendaciones sobre las fuentes de ruido para minimizar el impacto acústico de las mismas en su ámbito de aplicación.

Tráfico rodado:

En la trama de vías urbanas de uso residencial se regulará la velocidad de circulación al mínimo posible para todos los vehículos de tracción mecánica. Es recomendable limitar al periodo día (Ld) y tarde (Le), es decir, de 07:00 a 23:00 h la circulación de tráfico semipesado y pesado, así como las operaciones de carga y descarga.

En viales principales de los núcleos, de mayor densidad de tráfico y velocidad de circulación, no se debe utilizar en las capas de rodadura materiales como adoquines o similares. Los resaltos que se instalen para el control de velocidad de tráfico deben ser silenciosos y disponer un programa de mantenimiento para evitar que se constituyan en emisores ruidosos. Las tapas de arquetas de las distintas redes urbanas que queden en los viales deberán alejarse de la traza habitual de rodadura y, en todo caso, disponer de juntas de amortiguación.

Actividades:

Se respetará la tipología acústica de cada zona en lo referente a emisiones hacia el exterior, de forma que ningún emisor acústico podrá producir ruidos que hagan que el nivel ambiental sobrepase los límites fijados para cada una de las áreas acústicas.

En las zonas limítrofes entre actividades y zonas residenciales se recomienda la ubicación de zonas de acceso o aparcamientos de forma que sirvan como espacio de transición entre usos. Los emisores de ruido propios de las actividades (sistemas de climatización, extracción de aire, compresores, etc.) se ubicarán en las zonas más alejadas de las viviendas limítrofes con objeto de minimizar su influencia acústica.

Las actividades y resto de emisores clasificados por el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía deberán de instalarse con su correspondiente estudio acústico y los mecanismos de control que establece el mismo.

5.3.5.5. Limitaciones de uso en zonas de dominio público hidráulico.

La zona de policía es aquella definida con una banda paralela de 100 metros de anchura contados a partir del dominio público hidráulico. Han sido definidas en los planos de ordenación pormenorizada de la presente innovación.

En estas zonas solo podrán ser autorizados por el organismo de cuenca, aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

Las actuaciones en zonas de policía requerirán previo informe favorable de la administración hidráulica.

En zona de policía quedan prohibidas las siguientes actuaciones:

- a) Actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Extracciones de áridos.
- c) Cualquier otra actividad que pueda ser causa de degradación o deterioro del DPH.

5.3.6. Condiciones particulares del uso Equipamiento Docente.

Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza preescolar o básica no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso podrá alcanzar las cuatro plantas de altura.

Se considera compatible en edificios residenciales las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

La zona de la parcela D1 incluida en la franja de 100 m de servidumbre de policía del DPH, contados a partir de la obra de defensa del cauce público que se construya para protección de avenidas, deberá destinarse preferentemente a zonas deportivas al aire libre, debiendo situarse la construcción de edificios en la zona más alejada del cauce público.

Limitaciones de uso en zona de policía de dominio público hidráulico:

En estas zonas solo podrán ser autorizados por el organismo de cuenca, aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

Las actuaciones en zonas de policía requerirán previo informe favorable de la administración hidráulica.

En zona de policía quedan prohibidas las siguientes actuaciones:

- d) Actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- e) Extracciones de áridos.
- f) Cualquier otra actividad que pueda ser causa de degradación o deterioro del DPH.

5.3.7. Condiciones particulares del Uso Equipamiento Deportivo.

El retranqueo de la edificación de la parcela SIPS-2 a calle E será de 5 metros como mínimo.

En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.

En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de cien (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el ochenta por ciento (80%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento. Las instalaciones cubiertas complementarias cumplirán las condiciones expresadas en el epígrafe anterior.

Se considera compatible en edificios residenciales las instalaciones deportivas privadas tales como gimnasios ó similares, únicamente si se ejercen en plantas bajas o sótanos.

5.3.8. Condiciones particulares del Uso Equipamiento Servicios de Interés Público y Social.

El retranqueo de la edificación de la parcela SIPS-4 a calle E será de 5 metros como mínimo.

En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS), podrá implantarse cualquier uso de los correspondientes a este uso pormenorizado.

No se autoriza el emplazamiento de los usos de Interés Público y Social en las plantas altas de los edificios residenciales, excepto los denominados Servicios en general si la superficie destinada a este uso no es superior a una planta ni a 200 m² construidos.

Los usos de Administración pública en los que se desarrollen actividades incluidas en el uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.

Los mercados y centros de comercio básico cumplirán, además las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas Normas.

5.3.9. Condiciones particulares de las Zonas Verdes y Jardines.

Las zonas verdes, que se identifican en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes, se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores. Admitirán usos públicos deportivos y sociales subordinados a su destino, en instalaciones descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.

Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

- a) Juegos infantiles, formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
- b) Juegos de preadolescentes, formados por mobiliario y área de juegos no estandarizadas, áreas de arena y lámina de agua.
- c) Juegos libres, tales como campos de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc.
- d) Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.
- e) Áreas de plantación y ajardinamiento.
- f) Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo.
- g) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.
- h) Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura se ajustarán a lo señalado en este Artículo.

5.4. Plan de etapas y Programa de Actuación.

El presente sector SUST-19-20-EN se desarrollará mediante el sistema de actuación por compensación, conforme a lo previsto en la ficha reguladora del vigente Plan General de Ordenación Urbanística para los sectores objeto de agrupación, pudiendo tener lugar su ejecución por dicho sistema mediante una o dos unidades UA19 y UA20 que se delimitan en el presente documento, coincidentes con los antiguos sectores SUS-19-EN y SUST-20-EN estando totalmente compensadas en cuanto a aprovechamiento, conforme a lo previsto en el art. 106 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante (LOUA).

Sin perjuicio de la delimitación en el Sector de una o dos unidades de ejecución, se redactará un único proyecto de urbanización comprensivo de su superficie total, en orden a garantizar la adecuada ordenación de su diseño, en el que se establecerán fases de ejecución coincidentes con las unidades que se delimiten, excluidos los Sistemas Generales Adscritos.

La programación y plazos serán acordes con lo previsto en la ficha del Sector.

5.4.1. Plazos de inicio y terminación de la vivienda protegida

Los plazos de inicio y finalización de la vivienda protegida, de conformidad con lo establecido en el art. 18.3 de la LOUA, a contar desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada contenida en el Plan General del sector, serán los siguientes:

- Solicitud de calificación provisional de vivienda protegida: 4 años.
- Inicio de las obras de edificación de vivienda protegida: 5 años.
- Terminación de las obras de edificación de vivienda protegida: 8 años.

ANEXO III

Ficha urbanística del sector SUST-19-20-EN

Clase de suelo: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO TRANS. Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL. EL EJIDO NORTE	Identificación PGOU : SUST-19-20-EN	Área de reparto: AR-1	Hoja: 1058-13/6, 13/7
--	--	--------------------------	--------------------------

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exc/def Aprovech. UAs
126.388	32.032	0,781265	123.768	111.391	12.377	- 398

Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo Uas
Residencial	-	64.092	43	545	10.754	76.635
Actividades Económicas	-	17.637	-	-	-	35.273
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,65	81.728	43	545	10.754	111.908

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G INCLUIDOS: SGV-CNA/III-19-EN/2 : 2870 m2 (parcial)
 - S.G INCLUIDOS: SGV-CNA/III-20-EN/2 : 2537 m2 (total)
 - S.G.ADSCRITOS: SGV-CNA/III-14-EN/2: 1279 m2 (parcial), SGV-CNA/II-15/B-EN/2: 8508 m2 (parcial),
 SGV-CNA/III-18-EN/2: 2336 m2 (parcial), SGV-CNA/III-19-EN /2: 38 m2 (parcial), SEL-3-62-SD/2: 2831 m2 (parcial) Y
 SEL-6-46/C-S/2: 2105 m2 (parcial). Ampliación del Cementerio 9,528 m2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C1	25.959	1,00	1,00	25.959	Espacios Libres	28.097
R.Plurifamiliar C2	11.461	1,00	1,00	11.461	Equipamientos	15.247
R. Unifamiliar AD	26.671	1,00	1,90	50.676	TOTAL	43.344
Act. Econ. AE2	17.637	1,00	2,00	35.273	Viario	41.881
-	-	-	-	-		
TOTAL	81.728	-	-	123.369		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	No requiere	
Sistema de Actuación	Compensación	2 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	.+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en el borde norte de Aucme, del entorno del cementerio, con amplio viario perimetral.
 La configuración del cinturón viario norte de Aucme apoyado en la Carretera de Sta. Mª. Aguila-Panpanico, y la prolongación de Avda. de los Trópicos
 La zonificación de usos globales.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La zonificación de usos terciarios en forma de corona en torno al cementerio.
 La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante.
 El trazado y características de los viales señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

OBSERVACIONES

Han sido delimitadas 2 Unidades de ejecución, que coinciden con los antiguos sectores SUS-19-EN y SUS-20-EN

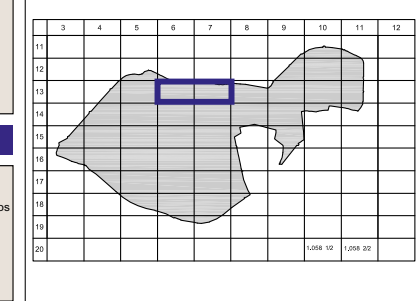
Los plazos de inicio y finalización de la vivienda protegida, de conformidad con lo establecido en el Art.18.3. de la LOUA, a contar desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada contenida en el Plan General del sector, serán los siguientes:

Solicitud de calificación provisional de vivienda protegida:	4 años.
Inicio de las obras de edificación de vivienda protegida:	5 años.
Terminación de las obras de edificación de vivienda protegida:	8 años

ORDENACIÓN E:1:5000



LOCALIZACIÓN



Documento modificado

