

ADMINISTRACIÓN LOCAL

2970/22

AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

EDICTO

El Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria núm. 10 celebrada en fecha 9 de septiembre de 2022, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Considerar subsanados los reparos que constan en el informe favorable condicionado emitido por el Servicio de Urbanismo en Almería de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, de fecha 28/03/2022.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente la INNOVACIÓN Nº 24 DEL PGOU DE EL EJIDO, PARA MODIFICACIÓN DE NORMATIVA Y ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN, de carácter no estructural, redactada de oficio en cumplimiento del Decreto del Concejal Delegado de Urbanismo de fecha 29/11/2021.

TERCERO.- Disponer la inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro autonómico y municipal y su posterior publicación del texto íntegro del precedente Acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia como exigen el art. 41 LOUA y 70.2 LBRL de 2 de abril de 1985. Asimismo se dará traslado a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio y Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico en plazo de quince días de la presente resolución, remitiéndose dos ejemplares diligenciados de este documento de planeamiento a efectos de registro.

CUARTO.- Facultar al Concejal Delegado de Urbanismo para dictar cuantos actos y a suscribir cuantos documentos fueren necesarios para el cumplimiento y ejecución de este acuerdo.

QUINTO.- Contra este acuerdo de aprobación definitiva y que pone fin a la vía administrativa, podrán interponer las personas legitimadas de conformidad con los artículos 19 y 20 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-administrativa interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia en Andalucía con sede en Granada en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, si bien durante el mes de agosto no correrá el plazo para interponer el recurso contencioso administrativo. No obstante, lo dispuesto anteriormente, podrá interponer cualquier otro recurso que estime procedente. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en los artículos 8.1, 10.1.a), 19, 20, 46.1 y 128.2 de la Ley 29/1998, de 13 de junio reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En El Ejido (Almería), a 10 de octubre de 2022.

EL CONCEJAL DELEGADO DEL ÁREA DE URBANISMO, Alberto González López.

3. - CONTENIDO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

3.1. - MODIFICACIÓN ARTÍCULOS DE LA NORMATIVA SIGUIENTES

3.1.1.- Respecto al artículo 3.2.38. apartado 18, referente a paso de vehículos a inmuebles a través de aceras.

Visto el contenido del apartado 18 que hace referencia a la posible anulación de estas licencias mediante inicio de expediente sancionador, se propone en el presente documento la supresión del mismo, por considerar que este apartado excede del contenido de este artículo que solo debe regular las condiciones técnicas que deben reunir los pasos de vehículos, documentación a presentar y supuestos en los que puede autorizarse. Resulta improcedente la inclusión de supuestos de anulabilidad por estar regulado ello en la ley 39/2015 de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

El artículo se modifica, según lo indicado a continuación:

Artículo 3.2.38. Paso de acceso de vehículos a inmuebles a través de las aceras. (apartado que se elimina).

~~18. Las licencias de paso de vehículos podrán anularse mediante el correspondiente expediente sancionador que podrá iniciarse de oficio en los siguientes casos:~~

- ~~a) Por no conservar en perfecto estado su pavimento, pintura o señalización autorizada.~~
- ~~b) Por no hacer uso o hacer un uso indebido del paso.~~
- ~~c) Por no destinarse plenamente a los fines indicados en el mismo.~~
- ~~d) Por cambiar las circunstancias en base a la que se concedió la licencia.~~
- ~~e) En general, por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones impuestas en este artículo.~~

3.1.2.- Respecto al Art. 9.3.6., 9.3.7 y 9.3.8. sobre Compatibilidad de actividades y el medio urbano.

En los artículos 9.3.6. sobre actividades no compatibles con el medio urbano, el artículo 9.3.7. sobre actividades no compatibles con zonas residenciales y el artículo 9.3.8. sobre actividades compatibles con zonas residenciales, se han detectado los errores y contradicciones siguientes que es necesario corregir:

- En el artículo 9.3.6. se debe excluir el epígrafe 23 e incluirlo en el artículo 9.3.7., que está referido a *Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos*, ya que la actividad debe ser compatible en suelo urbano, uso actividades económicas.

- En el artículo 9.3.7. se indica que el punto a) que son incompatibles con zonas residenciales y que se pueden implantar en actividades económicas todas las del artículo anterior, que son incompatibles con el medio urbano, siendo ello una contradicción. Por este motivo se procede a eliminar este apartado a). En el apartado b) se incluye el epígrafe 23 y en el apartado f) se actualizan las actividades de acuerdo al Decreto 155/2018 vigente, ya que la redacción actual es conforme al Decreto 78/2002 derogado.

- El artículo 9.3.8. se corrige la referencia al artículo 9.3.9, ya que de modo incorrecto se hace referencia al propio artículo 9.3.8.

Los artículos se modifican según lo indicado a continuación:

Artículo 9.3.6. Actividades no compatibles con el medio urbano.

Son las que deben estar situadas en suelo no urbanizable siguientes:

- a) Las comprendidas en los epígrafes 4, 6, 8, 9, 10 y 11 del apartado A del artículo 9.3.3.
- b) Las comprendidas en los epígrafes 12, 13, 15, 18, 23, 31, 32, 33 y 34 del apartado B del artículo 9.3.3.

Artículo 9.3.7. Actividades no compatibles con zonas residenciales.

Se consideran actividades no compatibles con zonas residenciales y que sólo pueden implantarse en las zonas con Ordenanzas de Actividades Económicas AE.1 y AE.2 las siguientes:

- a) ~~Las indicadas en el artículo anterior.~~
- b) Las comprendidas en los epígrafes 14, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30 del apartado B del artículo 9.3.3.
- c) Las comprendidas en el apartado C y D del artículo 9.3.3.
- d) Almacenamiento y comercialización de fertilizantes y fitosanitarios agrícolas.
- e) Almacenamiento y venta de carburantes.

f) ~~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 de Andalucía, así como cualesquiera otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura autorizado sea idéntico a los anteriores. Las actividades clasificadas como establecimientos de esparcimiento, salón de celebraciones y similares, en el Decreto 78/2002 155/2018, de 31 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía y se regulan sus modalidades, régimen de apertura o instalación y horarios de apertura y cierre o norma que la sustituya, así como cualesquiera otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura y cierre autorizado sea idéntico a los anteriores.~~

Artículo 9.3.8. Actividades compatibles con zonas residenciales.

Los mismos del artículo 9.3.8 y 9.

3.1.3.- Respecto al Art. 9.4.10. sobre Uso Servicios de Interés Público y Social.

El artículo 9.4.10. de la normativa tiene por objeto establecer condiciones de aplicación a los edificios de dotaciones calificados como Servicios de Interés Público y Social.

En su apartado 6 establece condiciones que determinan la incompatibilidad de los usos religiosos cuando se ubiquen en edificios destinados a usos residenciales, así como condiciones referentes a que los usos religiosos solo podrán ejercerse en *edificación aislada*, excepto cuando se sitúen zonas con ordenanza AE-1 y AE-2 que podrán ubicarse en cualquier situación.

Considerando que la denominación de *edificación aislada*, que está referida en el plan vigente a edificación en parcelas que conformen una manzana aislada puede ser susceptible de una interpretación distinta a las finalidades que se pretenden con esta regulación y podría ser entendido este uso como compatible en ordenanza de edificación aislada que no conforman manzana completa. Con objeto de evitar dudas en su interpretación y considerando que la finalidad es que estos edificios que con frecuencia son equipamientos privados, es que estén situados siempre en manzana aislada dada la importancia que tienen dentro de la trama urbana, se procede a corregir y completar este artículo.

Analizando la situación de los edificios religiosos existentes en nuestro municipio, todos ellos están situados dentro de la trama urbana, junto a plazas o espacios libres necesarios para que las actividades que llevan a cabo las personas usuarias de estos centros tengan un lugar de concentración en el exterior del edificio. Los eventos y celebraciones de distintos tipos, con gran afluencia de personas que suelen reunirse en el exterior, motiva que se establezcan condiciones sobre su posible implantación cuando no esté expresamente recogido en la ordenación pormenorizada del PGOU, y se pretendan situar en zonas con ordenanza residencial que recoge este uso como compatible.

Así por similitud con las situaciones actuales de este tipo de equipamientos religiosos, se establecen como requisitos necesarios que la parcela esté situada en manzana completa, buscando así ubicaciones en parcelas que constituyan hitos dentro de la trama urbana, consiguiendo de este modo también minimizar molestias a personas residentes que en caso de situarse en edificios entre medianerías se produciría. También la exigencia de zona verde colindante con superficie mínima garantiza la existencia de un lugar de reunión y de ubicación de personas en caso de producirse aglomeraciones durante las celebraciones religiosas propias en este tipo de edificios.

Esta regulación que se pretende introducir en la normativa se realiza dentro del marco de los fines y objetivos que establece el artículo 3 de la LOUA sobre los planes generales de ordenación urbanística, conforme establece el apartado E del artículo 9 del mismo texto, que deberán:

E) Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio o en su caso, de cada uno de sus núcleos. La ubicación de las dotaciones y equipamientos deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión

social en la ciudad. Asimismo, se localizarán en edificios o espacios con características apropiadas a su destino y contribuirán a su protección y conservación en los casos que posean interés arquitectónico o histórico

El artículo 9.4.10. de la normativa se pretende modificar regulando las condiciones que deben reunir las parcelas en zonas con ordenanza residencial para albergar edificios de uso religioso.

Se corrige el apartado 6 de este artículo según lo indicado a continuación (en sombreado los párrafos nuevos que se introducen).

Artículo 9.4.10. Uso Servicios de Interés Público y Social. (apartado que se modifica)

6. Los usos Asistenciales y Religiosos no se consideran compatibles en los edificios destinados a usos residenciales, por lo que sólo podrán autorizarse en edificios para estos usos exclusivos o compartido con otros usos de servicios públicos. Los usos religiosos, en los supuestos del apartado 5 anterior, sólo podrán ejercerse en edificios que cumplan las siguientes condiciones:

a) Deberán ejercerse en edificios exclusivos para dicho uso que se sitúen sobre manzana completa y estar situado junto a zona verde pública o privada. La superficie mínima de esta zona libre será equivalente a la superficie construida del edificio, con un mínimo de 200 m².

b) Se localizarán en parcelas con características apropiadas a su destino, su ubicación debe establecerse de forma que se fomente la adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social de la ciudad, de acuerdo con los criterios regulados en el artículo 9, apartado E de la LOUA.

c) Las condiciones de los apartados a) y b) anteriores no serán de aplicación en las zonas de ordenanza de actividades económicas Z-AE1 y Z-AE2.

3.1.4.- Respecto al artículo 9.6.7. de la normativa sobre condiciones de aplicación a la estación de autobuses y centros de transporte.

La redacción actual de este artículo posibilita solo la implantación de usos complementarios al uso principal con un máximo del 30% de la edificabilidad, considerada como existente en el edificio actual sin incluir la zona propia de andenes. El servicio de transporte público local es un servicio que presta una empresa mediante concesión. Para la prestación de dicho servicio no es necesaria la extensa superficie del edificio de administrativo y de mostrador de venta. El edificio actual en la zona donde se sitúa la venta de billetes se encuentra infrutilizado, ya que en su diseño fue sobredimensionado. Así en las zonas del edificio que en la actualidad se encuentran cerradas al público, inicialmente previstas para sala de espera, taquillas de venta de billetes, prensa, etc, se pretende implantar en la actualidad otros servicios complementarios, que no superan dicho porcentaje del 30% pero referido a la superficie ocupada total de la estación de autobuses incluyendo la zona de andenes. Se pretende mediante esta modificación, posibilitar la implantación de usos complementarios, que irán destinados a otros servicios de interés público como son la restauración, biblioteca y similares.

Se corrige el apartado 4 de este artículo según lo indicado a continuación (en sombreado los párrafos nuevos que se introducen).

Artículo 9.6.7. Condiciones de aplicación a la Estación de Autobuses y Centros de Transporte.

4. El treinta por ciento (30%) de su edificabilidad podrá destinarse a usos de servicios terciarios que complementen el uso principal. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas. En el caso de la estación de autobuses, la superficie construida máxima destinada a usos complementarios será el citado porcentaje aplicado sobre la superficie ocupada total de dicho uso incluida la zona de andenes.

3.2 .- MODIFICACIÓN ARTÍCULOS DE ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN SIGUIENTES

3.2.1. Respecto al artículo 3.3.4. sobre Posición plantas bajo rasante.

En edificación aislada se plantea con frecuencia el emplazamiento de la rampa de acceso a planta sótano en la zona de retranqueo de la edificación. La ordenanza que regula la ocupación en planta sótano es el artículo 3.3.4. que establece que la ocupación máxima es idéntica a la permitida para la planta baja. Sin embargo, en muchas ocasiones interesa que zona donde se sitúa el final de la rampa a nivel de planta sótano se cubra para proteger a los usuarios de las inclemencias meteorológicas, así también en parcelas de reducido tamaño al aplicar las condiciones de retranqueo de fondo y laterales a la planta sótano se obtiene un garaje de dimensiones inapropiadas para albergar los vehículos. Han sido frecuentes los problemas planteados en este sentido durante los trámites de licencia de obras.

Es por ello que con objeto de resolver dicha problemática, y considerando que una mayor ocupación de la planta sótano no tiene mayor incidencia en el resultado final de la edificación que continua con su carácter de aislado, ni supone incrementos de aprovechamiento urbanístico, se propone la modificación de la redacción de dicho artículo para posibilitar que los las plantas sótano puedan adosarse a los linderos de fondo y laterales, no así al frontal que deberán mantener los retranqueos idénticos a los de planta baja.

El artículo se modifica según lo indicado a continuación (en sombreado el nuevo párrafo que se añade).

Artículo 3.3.4. Posición de plantas bajo rasante.

Con objeto de respetar el carácter de espacio libre de los patios y jardines privados, las plantas bajo rasante (sótanos) y demás instalaciones de uso privado, deberán dejar libre de ocupación la zona de retranqueo obligatorio a viario según la zona de ordenanza de que se trate, pudiendo adosarse al resto de linderos medianeros y de fondo. ~~no podrán sobrepasar los límites de ocupación permitidos para la planta baja.~~

Estas plantas bajo rasante no computarán a efectos de edificabilidad, aunque si como superficie construida. Se exceptúa lo dispuesto en el artículo 3.4.10.

3.2.2. Respecto al artículo 3.4.2. sobre Superficie edificada o construida.

Se considera necesario incluir en este artículo la regulación respecto al no cómputo como cerramiento y por tanto no computable a efectos de superficie edificada, de construcciones relacionadas con los elementos de protección no permanente que suponen cerramientos de espacios abiertos, y que tienen por objeto incrementar el bienestar de los usuarios en general mediante colocación de elementos de protección frente al sol, viento, lluvia, etc, sin que lleguen a consolidar un volumen cerrado del edificio.

El artículo 3.4.2. apartado c) que se modifica, corresponde con lo indicado a continuación (en sombreado el nuevo párrafo que se añade).

Artículo 3.4.2. Superficie edificada o construida.

1. Se define como la suma de las superficies comprendidas entre los límites exteriores de los paramentos que delimitan el edificio en cada una de las plantas, incluyendo sótanos.

2. Salvo indicación expresa en la normativa específica de cada zona de ordenanza, quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada:

- Todas las plantas cubiertas transitables del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición.
- Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables.
- Las terrazas, balcones y cuerpos volados, computarán de acuerdo al siguiente criterio:

No se consideran cerramientos o cubierta a efectos del cómputo de superficie construida, los elementos de protección no permanentes, tales como cortinas de cristal plegables y sin perfil, cierres bioclimáticos, cerramientos con lamas orientables y otros elementos similares, que podrán instalarse en cualquier situación en los edificios, supeditado a que no se alteren las condiciones estéticas y de diseño existentes.

3.2.3. Respecto al artículo 3.6.12. sobre Ascensores y aparatos elevadores

Se revisa el contenido del artículo con objeto de actualizar las normas vigentes en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, adecuándolo a la normativa vigente.

El artículo se modifica, según lo indicado a continuación (en sombreado el párrafo que se suprime).

Artículo 3.6.12. Ascensores y aparatos elevadores.

Se incluyen en esta categoría los ascensores, montacoches, montacargas y escaleras mecánicas.

1. Ascensores.

Con independencia de que, por las necesidades del uso a que se destinen, sea requisito la instalación de ascensor, sea cual sea la altura del edificio, es exigible la instalación de ascensor en los siguientes casos:

a) En los edificios de viviendas colectivas, cuando la cota del suelo de la última planta, se encuentre a más de 7,75 metros sobre la cota de referencia de la planta baja. Se instalará un ascensor como mínimo para cada quince viviendas y en adelante para cada fracción de veinte viviendas más.

b) En edificios de cualquier uso de tipo privado, cuando se den las circunstancias citadas en el punto anterior.

c) En grandes superficies comerciales y edificios de uso colectivo no residenciales ~~en que sea de aplicación el cumplimiento del Decreto de eliminación de barreras arquitectónicas (D. 72/1992)~~, cuando existan plantas diferentes de la baja con acceso al público.

d) En alojamientos turísticos cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea igual o superior a 9 metros o 3 plantas se dispondrá de un ascensor al menos para cada 30 habitaciones, y en adelante uno por cada 15 habitaciones más.

e) Condiciones de los ascensores:

- Todos los ascensores serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor cumplirá las condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas ~~(Decreto 72/1992)~~.

- Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa, o a través de zonas de circulación, con la escalera.

3.2.4. Respecto al artículo 3.6.18. sobre Supresión de barreras arquitectónicas.

Se revisa el contenido del artículo con objeto de actualizar las normas vigentes en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, adecuándolo a la normativa vigente.

El artículo se modifica, según lo indicado a continuación (en sombreado el párrafo que se suprime).

Artículo 3.6.18. Supresión de barreras arquitectónicas.

1. Todos los edificios, urbanizaciones y elementos que intervienen en el transporte de viajeros, están obligados a cumplir las condiciones del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

2. Todos los edificios ~~en los que sea obligatoria la instalación de ascensor~~, deben adaptar sus accesos en materia de accesibilidad, de acuerdo a la normativa vigente.

3.2.5. Respecto al artículo 3.7.2. sobre Acceso a los edificios.

Se revisa el contenido del artículo con objeto de actualizar las normas vigentes en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, adecuándolo a la normativa vigente.

El artículo se modifica, según lo indicado a continuación (en sombreado el párrafo que se suprime).

Artículo 3.7.2. Accesos a los edificios.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación, de forma que sea claramente visible. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

2. En todas las construcciones será necesario que se establezcan itinerarios practicables por

	Cerrado por 3 lados	Cerrado por 1 o 2 lados	Abierto
Cubierto con FORJADO	100%	50%	No computa
Descubierto o cubierta ligera	No computa	No computa	No computa

personas con movilidad reducida, conforme al Decreto 72/1992 sobre eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía.

3.2.6. Respecto al artículo 3.9.4. sobre Condiciones de emisión de ruidos.

Se revisa el contenido del artículo con objeto de actualizar las normas vigentes en materia de ruidos, adecuándolo a la vigente. El artículo se modifica, según lo indicado a continuación (en sombreado y tachado el párrafo que se suprime).

Artículo 3.9.4. Condiciones de la emisión de ruidos.

Las actividades susceptibles de emitir ruidos deberán situarse sobre edificaciones que cumplan las determinaciones del Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación, con los límites máximos de emisión de niveles acústicos contenidos en las disposiciones vigentes.

1. Límites en el interior de edificios:

a) En el interior de los locales de una edificación, el Nivel Acústico de Evaluación (N.A.E.) expresado en dB(A), no deberá sobrepasar como consecuencia de la actividad, instalación o actuación ruidosa, los valores de la Ordenanza Municipal de Contra la Contaminación Acústica siguientes:

b) A tales efectos, se habrán de tener en cuenta aspectos tales como la zonificación, tipo de local, horario de funcionamiento, y ruido de fondo existente.

c) Cuando los valores límite de ruidos expresados en la tabla anterior, sean inferiores al ruido de fondo medido en la zona a considerar, este último será considerado como valor máximo del N.A.E. d) El Nivel Acústico de Evaluación (N.A.E.) es un parámetro que trata de evaluar las molestias producidas en el interior de los locales por ruidos fluctuantes procedentes de instalaciones o actividades ruidosas.

Su relación con el nivel equivalente (Leq) se establece mediante:

$$N.A.E. = Leq + PA$$

Siendo A un coeficiente de corrección, definido por el valor numérico mayor entre los posibles índices correctores definidos en el Reglamento y Ordenanza Municipal de Protección Contra la Contaminación Acústica, siguientes:

L90 es el nivel alcanzado o sobrepasado el 90% del tiempo, debido a la actividad evaluada, en el local receptor, sin funcionar la fuente ruidosa, manteniendo los condicionantes del entorno en la medición (Ruido de fondo), determinándose los valores de P mediante la siguiente tabla:

LÍMITES DE INMISIÓN SONORA EN EL INTERIOR DE LAS EDIFICACIONES			
ACTIVIDAD		RECEPCIÓN MÁXIMA (dBA)	
		DÍA (7-23 HORAS)	NOCHE (23-7 HORAS)
EQUIPAMIENTO	SANITARIO Y BIENESTAR SOCIAL	30	25
	CULTURAL Y RELIGIOSO	30	30
	EDUCATIVO	40	30
	PARA EL OCIO	40	40
SERVICIOS TERCIARIOS	HOSPEDAJE	40	30
	OFICINAS	45	35
	COMERCIO	55	45
RESIDENCIAL	HABITACIONES VIVIDERAS	35	30
	PASILLOS, ASEOS, COCINAS	40	35
	ZONAS DE ACCESO COMUN	50	40

LÍMITES DE EMISIÓN SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR DE LAS EDIF.		
ACTIVIDAD COLINDANTE	TRANSMISIÓN MÁXIMA (dBA)	
	DÍA (7-23 HORAS)	NOCHE (23-7 HORAS)
ZONAS CON ACTIVIDADES COMERCIALES	70	60
ZONA CON RESIDENCIA, SERVICIOS TERCIARIOS NO COMERCIALES O EQUIPAMIENTOS NO SANITARIOS, PATIOS Y ZONAS VERDES COMUNES	65	55
ZONA CON ACTIVIDAD INDUSTRIAL O SERVICIO URBANO EXCEPTO SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN	75	70
ZONA DE EQUIPAMIENTO SANITARIO	60	35

b) ~~Para los supuestos en que los valores límite del N.E.E. indicados en la tabla anterior sean inferiores al ruido de fondo medido en la zona a considerar, este último será considerado como valor máximo del N.E.E.~~

c) ~~El Nivel de Emisión al Exterior es el nivel de ruido medido en el exterior del recinto donde está ubicado el foco ruidoso, que es alcanzado o sobrepasado el 10% del tiempo de medición (L10), medido durante un tiempo mínimo de 15 minutos, habiéndose corregido el ruido de fondo.~~

d) ~~En aquellos casos en que no se puedan definir zonas por no existir un uso predominante, así como en aquellas zonas en que exista más de un uso, se atenderá al uso existente menos permisivo con las emisiones sonoras, atendiendo, tanto al planeamiento urbanístico, como a la realidad de usos implantados, sin que sean tenidas en cuenta a tales efectos las actividades, usos, y edificaciones ilegales.~~

3.2.7. Respecto al artículo 4.1.5. sobre Condiciones de uso de la ordenanza en manzana cerrada .

Se revisa el contenido del artículo, que corresponde las condiciones particulares de la ordenanza en manzana cerrada C1, C2 y C3, modificándose lo siguiente:

- Se suprime epígrafe 50 (talleres de carpintería de madera) y se incluye el número 51 (obradores de confitería) como uso compatible, por considerar que se trata de un error.

- También se actualiza las referencias a la legislación que regula las actividades de esparcimiento, que se indicaba el Decreto 78/2002 ahora derogado, modificándolo al Decreto vigente 155/2018 o norma que lo sustituya.

- Se incluyen condiciones especiales de ordenación para implantación de complejos residenciales con espacios libres privativos de carácter comunitario, destinados a zonas verdes, piscinas y usos deportivos, incorporándose en el artículo 4.1.4.

- Se eliminan los párrafos referentes a la obligación de tramitar convenio para la construcción de edificios de uso residencial en alojamiento, siendo dicho uso compatible, pero eximiendo la obligación contraprestaciones económicas, ello considerando que las licencias urbanísticas son de carácter reglado, los únicos costes para los titulares de la misma deben ser las tasas e impuestos fijados legalmente.

El artículo se modifica, según lo indicado a continuación:

Artículo 4.1.4. Condiciones de ordenación. (se incluye un nuevo apartado 3)

3.- Condiciones especiales de ordenación: con objeto de implantar complejos residenciales dotados de instalaciones deportivas y piscinas comunitarios, se aplicarán las siguientes condiciones respecto a alineaciones, retranqueos, fondos máximos y espacios libres de parcela:

- Será preceptiva la tramitación de un estudio de detalle

- Se actuará por manzana completa.

- Los retranqueos serán libres, debiendo destinarse el espacio existente entre la edificación y la alineación oficial como espacio libre privado.

- No será de aplicación el fondo máximo edificable.

- Podrá utilizarse tipología de edificación abierta, en edificios plurifamiliar y unifamiliar adosada o pareada o mezcla de ambas.

- Se admiten viviendas que den fachada a espacio libre privado, zonas deportivas y piscina comunitaria.

- La ocupación máxima con edificación se establece en el 60% de la superficie de parcela, sin incluir aquí las zonas deportivas y piscina.

- Se mantiene la limitación de altura, número de plantas y edificabilidad de la ordenanza de aplicación.

Artículo 4.1.5. Condiciones de uso.

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

- Residencial unifamiliar, solo para subzonas C2 y C3.

- Residencial en alojamiento, en cualquiera de las modalidades establece la Reglamentación Hotelera, así como, ~~previo convenio urbanístico, cualquier otro tipo de alojamiento que establezca la Ley de Turismo. En este último supuesto, el Convenio establecerá una contraprestación al Ayuntamiento equivalente al producto de multiplicar las u.a.h. de dicho uso por el precio base de dichas unidades según los criterios de cálculo de las TAU.~~

- 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..

- 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 establecimientos de esparcimiento, salón de celebraciones y similares, en el Decreto 78/2002 155/2018, de 31 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía y se regulan sus modalidades, régimen de apertura o instalación y horarios de apertura y cierre o norma que la sustituya, así como cualesquiera otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura y cierre autorizado sea idéntico a los anteriores.

Se exceptúan de la regla anterior los salones de celebraciones integrados en edificios destinados a hotel.

3.2.8. Respecto al artículo 4.2.4. sobre Condiciones de uso de la ordenanza edificación manzana abierta Z-A.

Se revisa el contenido del artículo, que corresponde las condiciones particulares de la ordenanza en manzana abierta Z-A, modificándose lo siguiente:

- Se suprime epígrafe 50 (talleres de carpintería de madera) y se incluye el número 51 (obradores de confitería) como usos compatibles, por considerar que se trata de un error.
- También se actualiza las referencias a la legislación que regula las actividades de esparcimiento, que se indicaba el Decreto 78/2002 ahora derogado, modificándolo al Decreto vigente 155/2018 o norma que lo sustituya.

El artículo se modifica, según lo indicado a continuación:

Artículo 4.2.4. Condiciones de uso.

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

- Residencial en alojamiento.
- Industrias y almacenes de los comprendidos en los epígrafes 49 y 50 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.
- 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 establecimientos de esparcimiento, salón de celebraciones y similares, en el Decreto 78/2002 155/2018, de 31 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía y se regulan sus modalidades, régimen de apertura o instalación y horarios de apertura y cierre o norma que la sustituya, así como cualesquiera otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura y cierre autorizado sea idéntico a los anteriores.

Se exceptúan de la regla anterior los salones de celebraciones integrados en edificios destinados a hotel.

3.2.9. Respecto al artículo 4.3.4. sobre Condiciones de uso de la ordenanza de edificación vivienda unifamiliar adosada Z-Ad.

Se revisa el contenido del artículo, que corresponde las condiciones particulares de la ordenanza vivienda unifamiliar adosada Z-Ad, modificándose lo siguiente:

- Se incluye el epígrafe 51 (obradores de confitería) como actividad compatible, por considerar que se trata de un error y se incrementa la superficie útil máxima de la actividad a 100 m², por similitud con las zonas de ordenanza en manzana cerrada.
- Se incluyen condiciones especiales de ordenación para implantación de complejos residenciales con espacios libres privativos de carácter comunitario, destinados a zonas verdes, piscinas y usos deportivos, incorporándose un nuevo apartado en el artículo 4.3.3.
- También se actualiza las referencias a la legislación que regula las actividades de esparcimiento, que se indicaba el Decreto 78/2002 ahora derogado, modificándolo al Decreto vigente 155/2018 o norma que lo sustituya.
- Se incrementa para los usos comerciales y servicios terciarios, compatibles en esta zona de ordenanza, la superficie útil máxima del establecimiento a 100 m².

El artículo se modifica, según lo indicado a continuación:

Artículo 4.3.3. Condiciones de ordenación (se incluye un nuevo apartado 4).

4.- Condiciones especiales de ordenación: con objeto de implantar complejos residenciales dotados de instalaciones deportivas y piscinas comunitarios, se aplicarán las siguientes condiciones respecto a alineaciones, retranqueos, fondos máximos y espacios libres de parcela:

- Será preceptiva la tramitación de un estudio de detalle
- Se actuará por manzana completa.
- Los retranqueos serán libres, debiendo destinarse el espacio existente entre la edificación y la alineación oficial como espacio libre privado.
- No será de aplicación el fondo máximo edificable.
- Podrá utilizarse tipología de edificación abierta, en edificios plurifamiliar y unifamiliar adosada o pareada o mezcla de ambas.
- Se admiten viviendas que den fachada a espacio libre privado, zonas deportivas y piscina comunitaria.
- La ocupación máxima con edificación se establece en el 60% de la superficie de parcela, sin incluir aquí las zonas deportivas y piscina.
- Se mantiene la limitación de altura, número de plantas y edificabilidad de la ordenanza de aplicación

Artículo 4.3.4. Condiciones de uso.

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

- Residencial en alojamiento.

- Industrias y almacenes, de las comprendidas en el epígrafe 49 y 51 del Apdo. D) del artículo 9.3.3, con una limitación de superficie útil de 35 100 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.

Comercio en local comercial, con la limitación de superficie de venta de 100 m².

- Servicios terciarios, con una limitación de superficie útil de 100 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 establecimientos de esparcimiento, especiales de hostelería con música, salón de celebraciones y similares, en el Decreto 78/2002 155/2018, de 31 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía y se regulan sus modalidades, régimen de apertura o instalación y horarios de apertura y cierre o norma que la sustituya, así como cualesquiera otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura y cierre autorizado sea idéntico a los anteriores.

3.2.10. Respecto al artículo 4.4.4. sobre Condiciones de uso de la ordenanza de edificación vivienda unifamiliar aislada Z-Ai.

Se revisa el contenido del artículo, que corresponde las condiciones particulares de la ordenanza vivienda unifamiliar aislada Z-Ai, modificándose lo siguiente:

- Se incluye el epígrafe 51 (obradores de confitería) como actividad compatible, por considerar que se trata de un error.

- Se incrementa la superficie útil máxima de las actividades comerciales a 500 m², solo en parcelas con fachada a la Avenida del Oasis, considerándose incompatible en el resto.

- También se actualiza las referencias a la legislación que regula las actividades de esparcimiento, que se indicaba el Decreto 78/2002 ahora derogado, modificándolo al Decreto vigente 155/2018 o norma que lo sustituya.

- Se incrementa para los usos industrias y almacenes compatibles y servicios terciarios, en esta zona de ordenanza, la superficie útil máxima del establecimiento a 100 m².

El artículo se modifica, según lo indicado a continuación:

Artículo 4.4.4. Condiciones de uso.

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

- Residencial en alojamiento.

Industrias y almacenes, de las comprendidas en el epígrafe 49 y 51 del Apdo. D) del artículo 9.3.3, con una limitación de superficie útil de 35 100 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 útil de venta de 500 m². Este uso solo podrá implantarse en parcelas con fachada a avenida del Oasis.

- Servicios terciarios, con una limitación de superficie útil de 50 100 m².

- Dotacional y Servicios Públicos.

- Espacios libres, siempre que no generen medianerías vistas.

- Se permite el uso comercial en parcelas con fachada a la Avenida Oasis.

Usos incompatibles:

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

Las actividades clasificadas como establecimientos de esparcimiento, especiales de hostelería con música, salón de celebraciones y similares, en el Decreto 78/2002 155/2018, de 31 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía y se regulan sus modalidades, régimen de apertura o instalación y horarios de apertura y cierre o norma que la sustituya, así como cualesquiera otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura y cierre autorizado sea idéntico a los anteriores.

3.2.11. Respecto al artículo 4.5.4. sobre Condiciones de uso de la ordenanza de edificación vivienda unifamiliar de colonización Z-CI1 y Z-CL2A.

Se revisa el contenido del artículo, que corresponde las condiciones particulares de la ordenanza vivienda unifamiliar colonización Z-CI1 y CI2, modificándose lo siguiente:

- Se incluye el epígrafe 51 (obradores de confitería) como actividad compatible, por considerar que se trata de un error y se incrementa la superficie útil máxima de la actividad a 100 m², por similitud con las zonas de ordenanza en manzana cerrada.

- También se actualiza las referencias a la legislación que regula las actividades de esparcimiento, que se indicaba el Decreto 78/2002 ahora derogado, modificándolo al Decreto vigente 155/2018 o norma que lo sustituya.

- Se incrementa para los usos comerciales y servicios terciarios, compatibles en esta zona de ordenanza, la superficie útil máxima del establecimiento a 100 m².

El artículo se modifica, según lo indicado a continuación:

Artículo 4.5.4. 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 y 51 del Apdo. D) del artículo 9.3.3, con una limitación de superficie útil de 35 100 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 50 100 m².
- Servicios terciarios, con una limitación de superficie útil de 50-100 m².
- Dotacional y Servicios Públicos.
- Espacios libres, siempre que no generen medianerías vistas.

- Las limitaciones de superficies establecidas para los usos de Comercio y Servicios Terciarios, no serán de aplicación en el entorno de la Plaza de Colonización de San Agustín determinado por las edificaciones existentes con fachada a la alineación Norte de la calle Melilla entre las calles del Agua y callejón situado al Este de la calle Acequias, fachada a la calle Acequias entre las calles Melilla y del Viento, fachada a la calle Tornado, fachada a la calle Magisterio entre calle Agua y calle Ciclón, y fachada a calle Agua entre las calles Magisterio y Espejo.

Usos incompatibles:

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

Las actividades clasificadas como establecimientos de esparcimiento, salón de celebraciones y similares, en el Decreto 78/2002 155/2018, de 31 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía y se regulan sus modalidades, régimen de apertura o instalación y horarios de apertura y cierre o norma que la sustituya, así como cualesquiera otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura y cierre autorizado sea idéntico a los anteriores.

3.2.12. Respecto al artículo 4.6.4. sobre Condiciones de uso de la ordenanza de actividades económicas Z-AE1.

Tras detectarse que los usos comerciales en parcelas en situación distinta a aquellas que dan frente a la actual autovía resultan incompatibles, se ha visto conveniente extender dichos usos a parcelas que no presenten fachada a esta vía. Por ello, se revisa los usos admisibles comerciales, de alojamiento y oficinas en la ordenanza AE-1 (Industrial del P.I. La Redonda), en cuanto a la regulación actual que impide la implantación de determinadas actividades en parcelas situadas en zonas del polígono que no son fachada a la autovía, tales como son las actividades de compraventa de vehículos que suelen ser complementarios a los talleres de vehículos. Considerando que dichas limitaciones perjudican a la libre implantación comercial de estos usos se considera necesario proceder a su revisión.

El artículo se modifica en el punto 4, según lo indicado a continuación.

Artículo 4.6.4. Condiciones de uso.

El uso característico es el de Industrias y Almacenes, pudiendo autorizarse los siguientes usos pormenorizados:

- Los comprendidos en los epígrafes 14, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30 del apartado B del artículo 9.3.3. de la normativa.
- Los comprendidos en los epígrafes 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 y 45 del apartado C) del artículo 9.3.3 de la normativa y los contemplados en el apartado D) del mismo artículo.

Se consideran compatibles los siguientes usos:

- Almacenamiento y comercialización de fertilizantes y fitosanitarios agrícolas.
- Almacenamiento y venta de carburantes.
- Comercio, Alojamiento turístico y oficinas: ~~exclusivamente en las parcelas con fachada a la Autovía Adra Puerto Lumbreras.~~
- Hospital Veterinario.
- Dotacional.

En los supuestos de utilización de los parámetros de la ordenanza a, previstos en el apartado 4 del artículo 4.2.1 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 mts. 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.

3.2.13. Respecto a la compatibilidad de usos de vivienda unifamiliar adosada y plurifamiliar en la zona Z-1 de la unidad SUT-1-SM (antes ANCOR-1-SM).

Habiéndose solicitado por parte de la promotora Mar Azul Real Estate, SL, se establezca la compatibilidad de usos unifamiliares y plurifamiliares en la zona que se indica, visto que en el resto de los ámbitos de suelo urbano consolidado por ejecución del planeamiento existe una condición especial que posibilita la ejecución de complejos residenciales de viviendas unifamiliares adosadas en parcelas de tipología plurifamiliar, se ha considerado conveniente incluir en el presente documento igualmente para el ámbito SUT-1-SM la condición de compatibilidad que se ha solicitado.

La aplicación de la tipología unifamiliar no implica incremento de aprovechamiento, tal y como consta en la ficha reguladora del área de reparto AR-ANCOR-SM-1 del planeamiento general en vigor en el momento de aprobación del PERI de la unidad, el aprovechamiento tipo homogeneizable es de 0,35 ua/m²s, el coeficiente de homogeneización del uso global turístico es de 1,00 y en dicho uso global se incluyen los distintos usos y tipologías con la condición específica de limitación en el techo edificable total, sin que haya sido definido en el PERI aprobado distintos coeficientes por tipología edificatoria. En coherencia con el resto de las parcelas del ámbito del SUT-1-SM, tal y como consta en dicho instrumento de planeamiento de desarrollo, se mantiene el coeficiente de edificabilidad de 1,00 tanto para las tipologías unifamiliares como para las plurifamiliares. De este modo, no existe incremento en el aprovechamiento urbanístico existente.

Así se incluye en la ordenanza reguladora del PERI del ANCOR-1-SM (página 46) lo siguiente:

3.2.1. Ordenanza I- Viviendas unifamiliares en conjuntos y agrupaciones adosadas.

Asimilable a la ordenanza Ad del PGOU. Se podrá incluir en las zonas Z-1, Z-2 y Z-3 de la urbanización. Se permite la construcción de grupos de viviendas unifamiliares en fila o en agrupaciones, sobre zonas ajardinadas de uso común.

3.2.14. Respecto a la compatibilidad del uso dotacional para residencia asistida de la edificabilidad que excede del 20% en parcela H1 del ámbito OE-4-SM.

Atendiendo alegación presentada durante la información pública, existiendo un exceso de edificabilidad de uso hotelero sobre el 20% que obliga el planeamiento territorial a destinar a dicho uso, y considerando que el uso dotacional privado mejora las condiciones asistenciales de la población en general, se introduce en la ordenanza reguladora contenida en el Volumen IV a continuación de la ficha reguladora del ámbito OE-4-SM, lo que se indica en el apartado siguiente. Se establece que el coeficiente de homogeneización tanto del uso hotelero como del dotacional privado es 1, no existiendo por tanto modificación de aprovechamiento urbanístico.

OE-4-SM -ORDENANZAS REGULADORAS.**b) Hotelera.**

La tipología prevista es del tipo manzana abierta de edificación en bloque aislado.

El uso preferente será el hotelero en cualquiera de las variantes reglamentarias en la industria hotelera, incluyéndose también servicios anexos, como apartamentos o viviendas de personal al servicio del establecimiento hotelero. También podrán dedicarse las plantas bajas a locales comerciales de índole turística. Se admite igualmente el uso dotacional exclusivamente para residencia asistida, como uso complementario y sin que éste uso supere la superficie construida máxima que se indicada en el párrafo siguiente. Del total de superficie construida asignada a la parcela H1 establecido en 20.043 m²e, deberá destinarse como mínimo a uso hotelero el 20% de la edificabilidad total del sector equivalente a 15.877 m², pudiendo destinarse el resto equivalente 4.166 m²e a los otros usos compatibles que podrá ubicarse en una edificación separada de la principal, limitándose en este caso el número de plantas a Bajo + 4 plantas y 16 metros de altura máxima permitida.

Las condiciones de edificabilidad son:

- Edificabilidad máxima: la definida para la única parcela existente en el plan parcial destinada a este uso es la siguiente

Parcela H1: 1,00 m²e/m²s

- Altura máxima: la altura máxima para el uso hotelero es de B+5 plantas y 19 metros de altura, y de B+4 plantas y 16 metros para el resto de los usos compatibles.

(Resto de la ordenanza no se modifica).

3.2.15. Respecto a la compatibilidad de usos de vivienda unifamiliar adosada en fila o agrupaciones de las parcelas residenciales del sector SUST-1-SM.

Atendiendo alegación presentada durante la información pública, solicitando compatibilidad de la tipología de vivienda unifamiliar adosada en hilera o agrupaciones conjuntamente con la residencial plurifamiliar, se introduce en la ordenanza reguladora contenida en el Volumen V, apartado 2 de fichas de suelo urbanizable con ordenación aprobada, sector SUST-1-SM, Ordenanza I-Apartamentos del vigente PGOU, lo indicado en los apartados siguientes.

Respecto al aprovechamiento urbanístico, se tiene en cuenta que el sector, cuando se tramitó el plan parcial, estaba incluido en el área de reparto AR-SUS-1, tenía asignado uso global turístico, un aprovechamiento tipo de 0,78126 ua/m²s siendo el coeficiente de homogeneización del uso turístico de 2,70 para todas las tipologías edificatorias. Se establece como única limitación que el techo edificable sea de 29.102 m²e como máximo, independiente del uso y tipología edificatoria que se utilice. De este modo, con la presente modificación no existe incremento ni variación en el aprovechamiento urbanístico actual.

SUST-1-SM- ORDENANZAS REGULADORAS.**ORDENANZA I (Viviendas colectivas en bloque de altura-apartamentos).**

Asimilable a la ordenanza A del PGOU.

Regirá en las zonas A1, A2 y A3 del sector.

Se permite la construcción de viviendas colectivas (apartamentos) en bloques de altura, con posibilidad de locales comerciales en planta baja. Se permite igualmente la construcción de viviendas unifamiliares adosadas en hilera o agrupaciones, siendo de aplicación en estos casos los mismos parámetros urbanísticos que los aplicables a las tipologías plurifamiliares, si bien la ocupación en estos casos podrá incrementarse hasta el 40%. Respecto al techo edificable máximo, se establece un coeficiente de homogeneización de 1,00

(Resto de la ordenanza no se modifica).

En El Ejido (Almería), a 10 de octubre de 2022.

EL CONCEJAL DELEGADO DEL ÁREA DE URBANISMO, Alberto González López.