

MODIFICACIÓN Nº2 DE LAS ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN DEL PGOU DE EL EJIDO

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

TÉCNICO REDACTOR:

BERNARDO ARCOS FORNIELES - Arquitecto

DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

Agosto 2.012

SUBSANACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO PARA CUMPLIMIENTO DEL INFORME TÉCNICO EMITIDO POR LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA DE FECHA 25 DE JUNIO DE 2.012

Con fecha 26 de junio de 2.012, ha sido remitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en Almería, informe urbanístico en aplicación de los Art. 31 y 32 de la LOUA, referente a la modificación nº2 de las Ordenanzas de Edificación del PGOU de El Ejido.

Dicho informe ha sido resuelto en sentido FAVORABLE, CONDICIONADO a que sean incorporadas en el documento las siguientes observaciones:

El documento habrá de contar con una memoria que incluirá los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación, en cumplimiento del Art. 19 y 36 de la LOUA. Asimismo, en virtud del Art. 36.2.a. de la LOUA, la innovación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que supongan para el bienestar de la población, fundándose en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística.

El presente documento incorpora dichas justificaciones.

INDICE.

A) MEMORIA GENERAL

1.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

2. INFORMACION Y ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE EN RELACIÓN CON LAS ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

a) Justificación de las determinaciones del plan vigente.

b) Problemas derivados de su aplicación.

3. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACION DE LAS ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN DE LA AVENIDA DE LA COSTA – TOMO V(2).

a) Modificación ordenanzas Art. 3.2.1., 3.2.2. y 3.2.3.

4. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN del TOMO III.

a) Modificación diferentes artículos de las ordenanzas.

I. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

1. El P.G.O.U. del Municipio de El Ejido fue aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. por resolución de fecha 25 de julio de 2.002, publicado en el B.O.P. el 9 de Agosto de 2002. Posteriormente fue aprobado definitivamente un Texto Refundido del PGOU el 19 de noviembre de 2.003, el cual fue publicado en el B.O.P. el 12 de Febrero de 2004.
2. El P.G.O.U. desde su aprobación definitiva, ha sido objeto de las siguientes modificaciones puntuales:
 - Modificaciones de carácter puntual no estructurantes, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de marzo de 2.005, publicado en el B.O.P. el 08 de junio de 2.005
 - Modificaciones de carácter puntual estructurantes, aprobadas por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 18 de febrero de 2.005.
 - Modificación puntual para reclasificación del sector SUS-6-LR, aprobada definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 19 de octubre de 2.006
 - 3 Modificaciones puntuales referidas a los ámbitos SUMPA-4-BA, SUMPA-1-S, SUMPA-1-GV, aprobadas definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 29 de junio de 2.006. Posteriormente fueron publicados: el SUMPA-4-BA en el BOJA N° 176 de fecha 11 de septiembre de 2.006, el SUMPA-1-S en el BOJA N° 73 de fecha 14 de abril de 2.008 y el SUMPA-1-GV en el BOJA N° 176 de fecha 11 de septiembre de 2.006
 - ADAPTACION A LA LOUA del PGOU de El Ejido, aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión 21 de mayo de 2.008, publicado en el BOJA N° 122 de 25 de Junio de 2.009
 - REVISION del PGOU DE EL EJIDO, aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 23 de enero de 2.009, publicado en el BOJA N° 175 de 7 de septiembre de 2.009
 - MODIFICACIÓN N°1 DE CARÁCTER ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada inicial y provisionalmente, en la actualidad pendiente de aprobación definitiva por parte de la J.A.

- MODIFICACIÓN N°2 DE CARÁCTER NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 02 de noviembre de 2.010, inscrito en el RIU, publicado en el BOP el 11/01/2011.
- MODIFICACIÓN N°1 DE LA NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 09 de diciembre de 2.009 (BOP 15/01/2010)
- MODIFICACIÓN N°1 DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU, aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de julio de 2.009 (BOP 04/11/2009)
- MODIFICACIÓN N°2 DE LA NORMATIVA DEL PGOU, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de febrero de 2.011, en tramitación.
- MODIFICACIÓN PARCIAL NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS AMPUR-1-EN-ES Y SUMPA-1-ES-SD, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de febrero de 2.011.
- MODIFICACIÓN N°4 DE CARÁCTER ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada inicial y provisionalmente, en la actualidad pendiente de aprobación definitiva por parte de la J.A.

2. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE EN RELACIÓN CON LAS ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

a) Justificación de las determinaciones del plan vigente.

Respecto de la Av de la Costa (tomo V2):

Durante el período de vigencia de las ordenanzas de edificación correspondientes a las parcelas de la Av de la Costa, se han detectado incorrecciones en diferentes parámetros que se han considerado necesario modificar, que afectan a:

- Condiciones de ordenación, estéticas y de uso en las ordenanzas de los sectores que conformen la denominada Av de la Costa, que se considera necesario modificar con el objeto de dotar a los futuros edificios de una mayor calidad estética, posibilitando la implantación de usos acordes con las actividades económicas del municipio de El Ejido.

Respecto al resto de determinaciones (tomo III) :

Se consideran diferentes cuestiones en el articulado de la normativa, que es necesario actualizar o modificar. La relación de articulado que se considera necesario modificar es el siguiente:

- Es necesario sustituir el Decreto 72/92 por el nuevo reglamento de accesibilidad aprobado por Decreto 293/2009, en todos los artículos en los que se hace referencia a dicho Decreto.
- Dadas las molestias por ruidos que producen determinadas actividades, por parte de los servicios técnicos, se considera necesario modificar las tablas para cálculo del Nivel Acústico de Evaluación, de modo que los aislamientos acústicos deban incrementarse y se disminuyan los niveles de emisión, evitando de este modo molestias producidas en el interior de los locales por ruidos fluctuantes, procedentes de instalaciones o actividades ruidosas.
- Igualmente por parte de los servicios técnicos de actividades, se considera que debe preservarse de molestias ocasionadas por las salas

de fiestas y discotecas, todas las zonas residenciales, proponiéndose su prohibición en las ordenanzas residenciales.

- Se propone corregir errores detectados en los usos compatibles de las diferentes zonas de ordenanza.

Incorporación de determinaciones motivadas por las alegaciones ESTIMADAS :

Se han presentado un total de 2 alegaciones durante la información pública, que se incorporan al presente documento. Los parámetros modificados son los siguientes:

- Se atiende alegación respecto a la compatibilidad del uso residencial unifamiliar en hilera o adosado en las parcelas del SUMPA-4-SM que actualmente tienen asignado solo uso residencial plurifamiliar en bloque. Se limita también el número de plantas, manteniéndose el resto de parámetros del plan parcial vigente.
- Se atiende alegación formulada respecto a las construcciones permitidas en la zona de ordenanza Z-AE2, en el sentido de para usos comerciales, sean admisibles en las zonas de retranqueo elementos constructivos tales como pérgolas, parasoles y similares de disposición abierta,

b) Problemas derivados de su aplicación.

Respecto a la Av de la Costa:

- Las modificaciones propuestas tienen por objetivo posibilitar que las futuras edificaciones, tanto en su configuración arquitectónica como en la utilización de materiales y elementos de diseño, estén dotados de un grado de calidad superior a los del resto de suelo terciario. Ello motivado por ser dicho viario un acceso importante a un sector de uso turístico y ser soporte de un potencial económico importante, debiendo trasladar al visitante una imagen de modernidad y equilibrio.

Respecto al resto de modificaciones incorporadas:

- Las modificaciones incorporadas son necesarias, dado que por un lado se trata de actualizaciones respecto a nuevas normas, y por otro, existencia de incorrecciones o determinaciones que han quedado obsoletas.

3. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN DE LA AVENIDA DE LA COSTA – TOMO V(2).

a) Modificación ordenanzas Art. 3.2.1., 3.2.2. y 3.2.3.

*DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO CONSTA DE
14 PAGINAS.
EL EJIDO, 09 DE MARZO DE 2012
Doy FE*

EL SECRETARIO

**TOMO V(2) – ORDENACIÓN
PORMENORIZADA AVENIDA DE LA
COSTA**

**TOMO V(2) – ORDENACIÓN
PORMENORIZADA AVENIDA DE LA
COSTA**

Modificación Ordenanzas Art. 3.2.1., Art. 3.2.2. y Art. 3.2.3. relativo a ordenanzas AE-AC-1., AE-AC-2 y AE-AC-3, en relación con condiciones de parcela mínima, vallados y las condiciones estéticas y de uso, quedando redactado del siguiente modo:

*DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO
APROBADO INICIALMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA 29 DE FEBRERO DE 2012.
EL EJIDO, 09 DE MARZO DE 2012
Doy FE*

EL SECRETARIO

3.2.1 Ordenanza AE.AC.-1

...Alineaciones y Retranqueos

La separación a vía pública es de 10 m. y se considera alineación obligatoria por lo que la edificación situará su fachada en dicha alineación; en al menos un 60% de su dimensión.

La separación a los otros linderos será como mínimo de 5 m., no constituyendo en ningún caso alineación obligatoria....

...Condiciones Estéticas

1.-Las nuevas edificaciones adaptarán su arquitectura a la función y uso correspondiente, siendo libre la composición y tratamiento de las fachadas con la siguiente excepción, en aras de conseguir una imagen digna de las edificaciones de la Avenida de la Costa, se prohíbe expresamente:

- Tratamientos de fachada con: fábricas de ladrillo cerámico, bloque o placas alveoladas o macizas de hormigón o cualquier otro material cuyo acabado o fabricación no sea expresamente para "cara vista".
- Cubiertas de chapa sin tratamiento exterior que evite el brillo.

2.- En el espacio libre frontal se ejecutará la plantación de una hilera vegetal o pérgola en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela.

3.- Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos, debiendo resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosías, sobre zócalo macizo de altura máxima 1,50 mts, no superando la totalidad del vallado una altura de 300 centímetros.

Condiciones Particulares de Uso

...2.- Los usos pormenorizados compatibles son:

- Residencial Unifamiliar, vinculada a la custodia de la instalación.
- El uso hotelero, cuando sea inferior a 25 habitaciones.

*DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 29 DE FEBRERO DE 2012. EL EJIDO, 09 DE MARZO DE 2012
Doy FE*

EL SECRETARIO

3.2.1 Ordenanza AE.AC.-1

...Alineaciones y Retranqueos

La separación a vía pública es de 10 m. y se considera alineación obligatoria por lo que la edificación situará su fachada en dicha alineación; en al menos un 60% de su dimensión. **En la fachada a Av de la Costa no se permite el vallado de parcela, siendo obligatorio a los demás viales.**

La separación a los otros linderos será como mínimo de 5 m., no constituyendo en ningún caso alineación obligatorio...

...Condiciones Estéticas

1.- Las nuevas edificaciones adaptarán su arquitectura a la función y uso correspondiente, siendo libre la composición y tratamiento de las fachadas con la siguiente excepción, en aras de conseguir una imagen digna de las edificaciones de la Avenida de la Costa, se prohíbe expresamente:

- Tratamientos de fachada con: fábricas de ladrillo cerámico, bloque o placas alveoladas o macizas de hormigón o cualquier otro material cuyo acabado o fabricación no sea expresamente para "cara vista".

· Faldones de chapa galvanizada.

2.- Se evitarán los accesos de vehículos a los edificios en las fachadas que den a la Av de la Costa.

3.- No se permiten muelles de carga y descarga en la fachada a Av de la Costa.

4.- Se utilizaran materiales dignos en la fachada a Av de la Costa, debiendo predominar las zonas de exposición y escaparates.

Condiciones Particulares de Uso

...2.- Los usos pormenorizados compatibles son:

- * Las fábricas de conservas vegetales, del artículo 14 del apartado B) del Artículo 9.3.3. de la normativa.
- * Todas las actividades incluidas en el apartado C) del Artículo 9.3.3 de la normativa, a excepción del epígrafe 43 sobre instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.
- *Todas las actividades incluidas en los apartados D) y E) del Artículo 9.3.3
- * Almacenamiento y comercialización de fertilizantes y fitosanitarios agrícolas.
- * Almacenamiento y venta de carburantes.
- * Dotacional.
- * Residencial Unifamiliar, vinculada a la custodia de la instalación.
- * El uso hotelero.

3.2.2 Ordenanza AE.AC.-2

Condiciones Particulares de Uso

1.- Los usos pormenorizados característicos de esta Ordenanza son:

- INDUSTRIAL
- ALMACENAMIENTO
- COMERCIAL
- SERVICIOS TERCIARIOS

2.- Los usos pormenorizados compatibles son: Residencial Unifamiliar, vinculada a la custodia de la instalación.

3.2.2 Ordenanza AE.AC.-2

Condiciones Particulares de Uso

1.- Los usos pormenorizados característicos de esta Ordenanza son:

- ALMACENAMIENTO
- COMERCIAL
- SERVICIOS TERCIARIOS

2.- Los usos pormenorizados compatibles son:

- 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.
- El uso hotelero.
- Residencial Unifamiliar, vinculada a la custodia de la instalación.....

*DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 29 DE FEBRERO DE 2012. EL EJIDO, 09 DE MARZO DE 2012
Doy FE*

EL SECRETARIO

3.2.3 Ordenanza AE.AC.-3

Parcela Mínima

Se establece como parcela mínima la que cuenta con 5000 m2 de superficie y un frente de fachada de 50 m.....

Condiciones Particulares de Uso

1.- Los usos pormenorizados característicos de esta Ordenanza son:

- INDUSTRIAL
- ALMACENAMIENTO

2.- Los usos pormenorizados incompatibles son los regulados en el P.G.O.U. como:

- Incompatibles con el Territorio.

3.2.3 Ordenanza AE.AC.-3

Parcela Mínima

Se establece como parcela mínima la que cuenta con 2.500 m2 de superficie y un frente de fachada de 35 m.....

Condiciones Particulares de Uso

1.- Los usos pormenorizados característicos de esta Ordenanza son:

- ALMACENAMIENTO
- COMERCIAL

SERVICIOS TERCIARIOS

2.- Los usos pormenorizados compatibles son:

- 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.
- El uso hotelero.
- Residencial Unifamiliar, vinculada a la custodia de la instalación.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 29 DE FEBRERO DE 2012. EL EJIDO, 09 DE MARZO DE 2012

Doy FE

EL SECRETARIO

4. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN del TOMO III.

a) Modificación diferentes artículos de las ordenanzas.

TOMO III: NORMATIVA Y ORDENANZAS

TOMO III: NORMATIVA Y ORDENANZAS

Se modifican los artículos de las ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN, relacionados a continuación:

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 29 DE FEBRERO DE 2012. EL EJIDO, 09 DE MARZO DE 2012
Doy FE

EL SECRETARIO

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 72/92 de 5 de Mayo, sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.
2. Todos los edificios en los que sea obligatoria la instalación de ascensor, deben adaptar sus accesos de conformidad con el Decreto 72/1992.

Artículo 3.7.5. Circulación interior.

...f) El acceso deberá adaptarse al Decreto 72/92 sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

Artículo 3.7.6. Escaleras.

...5. La dimensión del peldaño se calculará de modo que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de la tabica será igual o inferior a 18,5 cm y la huella igual o superior a 27 cm. Cumplirá los mínimos requeridos en el Decreto 72/92 en los casos de escaleras de uso colectivo.

Artículo 3.7.7. Rampas.

...2. Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueran salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan. Las condiciones de éstas se ajustarán en todo caso, a lo dispuesto en el Reglamento de Eliminación de Barreras Arquitectónicas y en el Transporte en Andalucía, Decreto 72/92, o norma de igual rango que lo sustituya.

Artículo 3.9.4. Condiciones de la emisión de ruidos.

...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.

*DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 29 DE FEBRERO DE 2012. EL EJIDO, 09 DE MARZO DE 2012
Doy FE*

EL SECRETARIO

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 de conformidad con el Decreto 293/2009.

Artículo 3.7.5. Circulación interior.

...f) El acceso deberá adaptarse al Decreto 293/2009 sobre normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Artículo 3.7.6. Escaleras.

...5. La dimensión del peldaño se calculará de modo que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de la tabica será igual o inferior a 18,5 cm y la huella igual o superior a 27 cm. Cumplirá los mínimos requeridos en el Decreto 293/2009 en los casos de escaleras de uso colectivo.

Artículo 3.7.7. Rampas.

...2. Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueran salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan. Las condiciones de éstas se ajustarán en todo caso, a lo dispuesto en el 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, o norma de igual rango que lo sustituya.

Artículo 3.9.4. Condiciones de la emisión de ruidos.

...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

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:

L90	P
≤ 24	5
25	4
26	3
27	2
28	1
≥ 29	0

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:

L90	P
≤ 22	7
23	6
24	5
25	4
26	3
27	2
28	1
≥ 29	0

Artículo 3.10.3. Condiciones de diseño para urbanización de calles.

...6. Se tendrán en cuenta las limitaciones al diseño del viario incluidas en el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo, que contiene las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

Artículo 3.10.3. Condiciones de diseño para urbanización de calles.

...6. Se tendrán en cuenta las limitaciones al diseño del viario incluidas en el **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.**

*DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 29 DE FEBRERO DE 2012. EL EJIDO, 09 DE MARZO DE 2012
Doy FE*

EL SECRETARIO

Artículo 4.1.5. Condiciones de uso.(C1,C2,C3) Artículo 4.1.5. Condiciones de uso.(C1,C2,C3)

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 2, 3, 4 y 5 del apartado D) del artículo 10.3.3 con una limitación de superficie útil destinada a la actividad de 150 m², y las comprendidas en los epígrafes 1 y 2 del apartado E) del Artículo 10.3.3.

- 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 prohíben 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, se declaran incompatibles con el uso residencial-vivienda de los edificios y/o edificaciones establecido en el PGOU y con independencia, asimismo, de que se trate de edificios y/o edificaciones plurifamiliares o unifamiliares, y del lugar y clasificación del suelo en el que se ubiquen.

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 9.3.3.

- 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 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.

*DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 29 DE FEBRERO DE 2012. EL EJIDO, 09 DE MARZO DE 2012
Doy FE*

EL SECRETARIO

Artículo 4.2.4. Condiciones de uso.(A)

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

- Residencial en alojamiento.
- Industrias y almacenes de los comprendidos en los epígrafes 2, 3, 4 y 5 del apartado D) del artículo 10.3.3 con una limitación de superficie útil destinada a la actividad de 150 m², y las comprendidas en los epígrafes 1 y 2 del apartado E) del artículo 10.3.3.
- 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 prohíben 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, se declaran incompatibles con el uso residencial-vivienda de los edificios y/o edificaciones establecido en el PGOU y con independencia, asimismo, de que se trate de edificios y/o edificaciones plurifamiliares o unifamiliares, y del lugar y clasificación del suelo en el que se ubiquen.

Artículo 4.3.4. Condiciones de uso.(AD)

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

- Residencial en alojamiento.
- Industrias y almacenes, de las comprendidas en el epígrafe 4 del Apdo. D) del artículo 10.3.3, con una limitación de superficie útil de 35 m², y las comprendidas en los epígrafes 1 y 2 del Apdo. E) del artículo 10.3.3 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.

Artículo 4.2.4. Condiciones de uso.(A)

...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 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 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.

*DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 29 DE FEBRERO DE 2012. EL EJIDO, 09 DE MARZO DE 2012
Doy FE*

EL SECRETARIO

Artículo 4.3.4. Condiciones de uso.(AD)

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 prohíben 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, se declaran incompatibles con el uso residencial-vivienda de los edificios y/o edificaciones establecido en el PGOU y con independencia, asimismo, de que se trate de edificios y/o edificaciones plurifamiliares o unifamiliares, y del lugar y clasificación del suelo en el que se ubiquen.

Artículo 4.4.4. Condiciones de uso.(AI)

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

- Residencial en alojamiento.
- Industrias y almacenes, de las comprendidas en el epígrafe 4 del Apdo. D) del artículo 10.3.3, con una limitación de superficie útil de 35 m2, y las comprendidas en los epígrafes 1 y 2 del Apdo. E) del artículo 10.3.3 con las mismas limitaciones.
- Servicios terciarios, con una limitación de superficie útil de 50 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 prohíben 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, se declaran incompatibles con el uso residencial-vivienda de los edificios y/o edificaciones establecido en el PGOU y con independencia, asimismo, de que se trate de edificios y/o edificaciones plurifamiliares o unifamiliares, y del lugar y clasificación del suelo en el que se ubiquen.

- 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.

Artículo 4.4.4. Condiciones de uso.(AI)

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

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 29 DE FEBRERO DE 2012.

EL EJIDO, 09 DE MARZO DE 2012

Doy FE

EL SECRETARIO

Artículo 4.5.4. Condiciones de uso. (Colonz.1+2)

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

- Residencial en alojamiento.
- Industrias y almacenes, de las comprendidas en el epígrafe 4 del Apdo. D) del artículo 10.3.3, con una limitación de superficie útil de 35 m2, y las comprendidas en los epígrafes 1 y 2 del Apdo. E) del artículo 10.3.3 con las mismas limitaciones.
- Comercio en local comercial, con la limitación de superficie de venta de 50 m2.
- Servicios terciarios, con una limitación de superficie útil de 50 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 prohíben 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, se declaran incompatibles con el uso residencial-vivienda de los edificios y/o edificaciones establecido en el PGOU y con independencia, asimismo, de que se trate de edificios y/o edificaciones plurifamiliares o unifamiliares, y del lugar y clasificación del suelo en el que se ubiquen.

Artículo 4.5.4. Condiciones de uso. (Colonz.1+2)

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

*DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 29 DE FEBRERO DE 2012.
EL EJIDO, 09 DE MARZO DE 2012
Doy FE*

EL SECRETARIO

Artículo 4.6.4. Condiciones de uso.(AE1)

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

- Los comprendidos en los epígrafes 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 19 del apartado B del artículo 9.3.3.

- Los comprendidos en los epígrafes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 del apartado C) del artículo 9.3.3 y en el epígrafe 1 del 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 11.3.1 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 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.

Artículo 4.7.3. Condiciones de ordenación. (AE2)

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.

2. No será obligatorios los retranqueos señalados en las AMPUR delimitadas en el presente Plan y cuyo planeamiento no prevea este retranqueo.

3. En el núcleo de Aucme, en las franjas paralelas de la CN-340 y carretera de Las Norias, la alineación podrá ser la marcada en planos sin retranqueos.

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

*DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 29 DE FEBRERO DE 2012.
EL EJIDO, 09 DE MARZO DE 2012
Doy FE*

EL SECRETARIO

Artículo 4.6.4. Condiciones de uso.(AE1)

El usos característico es el de Industrias y Almacenes, pudiendo autorizarse **exclusivamente** 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 y 43** 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 11.3.1 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 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.

Artículo 4.7.3. Condiciones de ordenación. (AE2)

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.

2. No será obligatorios los retranqueos señalados en las AMPUR delimitadas en el presente Plan y cuyo planeamiento no prevea este retranqueo.

3. En el núcleo de Aucme, en las franjas paralelas de la CN-340 y carretera de Las Norias, la alineación podrá ser la marcada en planos sin retranqueos.

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

5. 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.

Artículo 4.7.4. Condiciones de uso.(AE2)

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

- Industrias y almacenes comprendidos en los epígrafes 16 y 19 del apartado B) del Artículo 9.3.3.
- Todas las actividades incluidas en el apartado C) del Artículo 9.3.3
- Todas las actividades incluidas en los apartados D) y E) del 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 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.

Artículo 4.7.4. Condiciones de uso.(AE2)

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 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.

Se elimina el anejo de ORDENANZA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE DISCOTECAS, SALAS DE FIESTAS, CELEBRACIONES Y OTROS DE HORARIO COINCIDENTE, del documento de ordenanzas, al quedar incorporado el contenido de ésta en las ordenanzas específicas de cada categoría de suelo.

*DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 29 DE FEBRERO DE 2012. EL EJIDO, 09 DE MARZO DE 2012
Doy FE*

EL SECRETARIO

ORDENANZA RESIDENCIAL EN EL SUMPA-4-SM.

a) Residencial Plurifamiliar.

La tipología prevista es del tipo: Manzana abierta de edificación plurifamiliar en bloque aislado.

El uso preferente será residencial plurifamiliar con uso exclusivo de vivienda en las parcelas R1, R2, R3, R4, R5 y R7, teniendo la parcela R6 junto al uso de vivienda, compatible el uso comercial y el industrial en sus categorías similares a las siguientes: talleres artesanales, actividades de servicio y pequeños locales de almacenaje.

- Altura máxima:

La altura máxima de la edificación en este uso para todas las parcelas catalogadas como R, es de Planta baja + 3 plantas y 13 mts de altura. Por encima de la altura máxima antes reflejada, sólo se autorizarán los elementos y construcciones previstas en las condiciones generales de edificación de las Ordenanzas del Plan General.

MODIFICACIÓN DE ORDENANZA RESIDENCIAL EN EL SUMPA-4-SM.

a) Residencial Plurifamiliar.

La tipología prevista es del tipo: Manzana abierta de edificación plurifamiliar en bloque aislado. **Se admite también la tipología de vivienda unifamiliar en hilera o adosada.**

El uso preferente será residencial plurifamiliar y **unifamiliar**, con uso exclusivo de vivienda en las parcelas R1, R2, R3, R4, R5 y R7, teniendo la parcela R6 junto al uso de vivienda, compatible el uso comercial y el industrial en sus categorías similares a las siguientes: talleres artesanales, actividades de servicio y pequeños locales de almacenaje.

- Altura máxima:

La altura máxima de la edificación en este uso para todas las parcelas catalogadas como R, es de Planta baja + 3 plantas y 13 mts de altura. **En el caso de utilización de la tipología unifamiliar, el número de plantas se limita a planta baja + 1 planta y 7,5 m de altura máxima.**

Por encima de la altura máxima antes reflejada, sólo se autorizarán los elementos y construcciones previstas en las condiciones generales de edificación de las Ordenanzas del Plan General.

“Los restantes parámetros de la ordenanza mantienen su vigencia”.

*DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 29 DE FEBRERO DE 2012. EL EJIDO, 09 DE MARZO DE 2012
Doy FE*

EL SECRETARIO