

### 3. ORDENANZAS REGULADORAS.

#### GENERALIDADES.

Tanto las ordenanzas generales de edificación como las ordenanzas particulares son las contenidas en el plan general. A continuación se incorpora copia de las ordenanzas particulares de edificación abierta (A) y de manzana cerrada (C2 y C3) que son las que afectan a la unidad.

#### 3.1. ORDENANZAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA DE MANZANA CERRADA.

##### A) DEFINICION.

Comprende los núcleos urbanos tradicionales y sus extensiones, hasta los últimos desarrollos urbanísticos, según la delimitación grafiada en los planos correspondientes. Contiene dentro de su delimitación, las zonas centrales y representativas, siendo la noción de centralidad, la característica principal de estas zonas, en especial las subzonas 1 y 2.

##### B) OBJETIVOS.

Los objetivos a conseguir en esta zona son:

- a) Aumentar la fluidez del viario existente y prolongar sus vías principales.
  - b) Completar las operaciones puntuales de apertura de plazas o revisión de equipamientos públicos, para afirmar el carácter de centralidad y representatividad.
  - c) Establecer unas mínimas exigencias de calidad estética de las edificaciones por encima del resto de las zonas.
- Para ello, se dictan las siguientes normas de calidad, aplicables a las subzonas C<sub>1</sub> y C<sub>2</sub>
  - Prohibición de utilizar materiales de escasa calidad, tales como revoco simple pintado, como acabado de fachadas.
  - Consideración espacial de las condiciones estéticas y ambientales, definidas en los artículos correspondientes al plan general. Se cuidará la integración de los edificios con los colindantes.
  - Aprovechar los vuelos, salientes, parasoles, remates, textura de fachadas, etc. procurando buscar una intencionalidad en el edificio.

- Ordenar cuidadosamente la planta baja, dejando previsto en el edificio, cuantas instalaciones puedan ser necesarias para usos posteriores, en especial la publicidad, evacuación de humos, ventilación y climatización. En especial se cuidará la ocultación en fachadas de equipos autónomos de acondicionamiento de aire y las antenas de TV, las cuales no podrán instalarse directamente en las fachadas de los edificios.

#### C) SUBZONAS.

1. Se distinguen tres subzonas con sus respectivas variantes, C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub> y C<sub>3</sub>, con los parámetros regulados en el Artículo 11.1.5. del Plan General.
2. Podrán establecerse por manzanas completas, retranqueos de fachadas en las subzonas 2 y 3, que podrán ser destinados a jardines o aparcamientos.
3. En las subzonas 2 y 3, podrán autorizarse viviendas unifamiliares adosadas, siempre que las manzanas queden consolidadas con esta tipología al menos en una superficie superior al 75% y que no se generen medianerías al descubierto. En este caso los parámetros aplicables serán los de la ordenanza de vivienda unifamiliar adosada (Ad) a excepción del aprovechamiento que será el correspondiente a su área de reparto.

#### D) CONDICIONES DE ORDENACION.

1. Alineaciones: La edificación irá alineada a vial obligatoriamente en planta baja. Se admiten retranqueos y patios abiertos a fachada en las restantes plantas. Podrán adoptarse retranqueos al objeto de no dejar medianerías vistas, conforme a lo regulado en el artículo anterior. Se considera alineación a vial, la que mantiene la alineación oficial con espacios cerrados computables a efectos de superficie construida, o abiertos delimitados por elementos estructurales o de cerramiento tales como porches y pérgolas, siempre que estos espacios formen parte de la estructura general del edificio.
2. Se podrá sobrepasar en una planta la altura máxima indicada en cada subzona, con el fondo necesario para ello excepcionalmente, y con el único objeto de tapar una medianería existente.

#### E) CONDICIONES DE USO.

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

- Residencial unifamiliar, solo para Subzonas C<sub>2</sub> y C<sub>3</sub>

- 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 m<sup>2</sup>., y las comprendidas en los epígrafes 52 53 del apartado E) del Artículo 9.3.3.
- Comercio en local comercial y agrupación comercial con la limitación de 2.500 m<sup>2</sup>. de superficie de ventas, espectáculos y salas de reunión con la limitación de superficie de 500 m<sup>2</sup>. En edificio residencial, y sin límite de superficie si se trata de edificio exclusivo.
- Servicios terciarios.
- Dotación 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.

### 3.2. ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION ABIERTA (A)

#### A) DEFINICION.

- 1) Esta ordenanza en el suelo urbano consolidado tiene un mero carácter testimonial. Se trata de una ordenanza pensada como alternativa válida para los desarrollos residenciales, con espacios libres de parcela destinados a jardines, piscinas, etc.
- 2) Los espacios libres privados no podrán ser objeto de aprovechamiento distinto al de espacio libre, jardín o instalaciones deportivas descubiertas.
- 3) Los proyectos que se presenten en estas zonas, incluirán el diseño y ejecución de los espacios libres de parcela o manzana de que se trate, buscando la composición con lo edificado. Contendrá el tratamiento adecuado de los elementos de pavimentación, jardinería, mobiliario urbano, alumbrado y red de riego y elementos deportivos y de recreo.
- 4) Podrán utilizarse los parámetros de la ordenanza A en las zonas AE1 y AE2 para aquellos usos compatibles en ambas zonas (o sea para usos de aparcamiento, comercial, alojamiento hotelero y dotacional) no pudiendo utilizarse los parámetros de la ordenanza A para edificios de usos industriales y terciarios. Para poder utilizar la ordenanza A, se requiere que la actuación sea por manzana completa o bien que no queden medianerías vistas y que haya compatibilidad de usos.

#### B) OBJETIVOS.

Los objetivos a conseguir en esta zona son:

1. Ordenar las edificaciones con dotaciones y espacios verdes privados.
2. Conseguir condiciones de edificación exenta, con fachadas exteriores en todas sus fachadas.
3. Lograr edificios de elevada calidad estética.

#### C) CONDICIONES DE ORDENACION.

1. Alineaciones: Serán libres a calle. Los retranqueos a linderos medianeros serán como mínimo iguales a la mitad de la altura y en todo caso mayores de 3 metros.
2. Los espacios libres privados que podrán vallarse con cerramientos de obra o vegetales se atenderán a lo regulado a respecto en el Artículo 9.8.13 de las Normas Generales para la Edificación.

**D) 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 2,3,,4 y 5 del apartado D) del artículo 10.3.3. con una limitación de superficie útil destinada a las actividades 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 declaran incompatibles, y por tanto prohibidas las actividades:

Las actividades clasificadas como discotecas, salas de fiestas 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.

En El Ejido a 25 de Enero de 2012

Fdo.: José Manuel García Lirola y Alfonso Contreras Ibáñez.  
Arquitectos.

