



Excmo. AYUNTAMIENTO DE

El Ejido.

DILIGENCIA

JUAN FRANCISCO PARRA MUÑOZ, SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, (ALMERÍA), hace constar que, el *DOCUMENTO DENOMINADO INNOVACIÓN Nº 24, DE CARÁCTER NO ESTRUCTURAL DEL PGOU DE EL EJIDO, promovido por el AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, PARA MODIFICACIÓN DE NORMATIVA Y ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN*, ha sido adverado por mí de acuerdo con su original, del que es conforme en su contenido material y que ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el AYUNTAMIENTO PLENO en la sesión ordinaria núm. 10 celebrada en fecha 9 de septiembre de 2022.

En El Ejido, (Almería), fechado y firmado electrónicamente.

EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.



Ayuntamiento de
El Ejido.



TÍTULO DOCUMENTO

DOCUMENTO PRINCIPAL

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

INNOVACIÓN Nº24 DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANÍSTICA (PGOU) DE EL
EJIDO

FECHA DE REDACCIÓN:

Agosto-noviembre 2021

FECHA DE EDICIÓN:

Abril 2022

AUTOR:

BERNARDO ARCOS FORNIELES
Arquitecto Área de Urbanismo
email: jefeurb@elejido.org
Tlf 950541000 ext 2620
C/ Cervantes 131- 04700
AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

**INNOVACIÓN N°24 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANÍSTICA (PGOU) DE EL EJIDO
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO**

CONTENIDO

1.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

2.- INFORMACIÓN Y ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE

2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN VIGENTE.

2.2.- DIAGNÓSTICO DESCRIPTIVO Y JUSTIFICATIVO.

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.

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

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

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.

3.2.- MODIFICACIÓN ARTÍCULOS DE LAS ORDENANZAS DE EDIFICACION SIGUIENTES:

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

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

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

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

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

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

3.2.7. Respecto al artículo 4.1.4. y 4.1.5. sobre Condiciones de ordenación y de uso de la ordenanza en manzana cerrada.

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

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

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

3.2.11. Respecto al artículo 4.5.4. sobre Condiciones de uso de la ordenanza de edificación vivienda unifamiliar de colonización Z-C11 y Z-CL2A.

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

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).

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.

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.

4.- JUSTIFICACIÓN EXPRESA Y CONCRETA DE LAS MEJORAS QUE SUPONE LA PRESENTE MODIFICACIÓN

4.1.- MEJORAS QUE SUPONE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA.

4.2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

5.- RESUMEN EJECUTIVO

5.1.- OBJETIVO Y FINALIDAD

5.2.- DETERMINACIONES

6.- ESTUDIO ECONÓMICO

6.1.- INTRODUCCIÓN

6.2.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS DETERMINACIONES DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU.

6.3.- OTROS COSTES.

6.4.- ESTUDIO FINANCIERO.

7.- VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES DEL DOCUMENTO EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

8.- INFORMES SECTORIALES Y TRAMITACIÓN.

8.1.- INFORMES SECTORIALES.

8.2.- SOBRE LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

9.- DOCUMENTOS SUSTITUTIVOS DEL PGOU VIGENTE.

9.1.- VOLUMEN III.- Normativa y Ordenanzas.-

9.1.1. Art. 3.2.38, NORMATIVA actual y modificado

9.1.2. Art. 9.3.6., NORMATIVA actual y modificado.

- 9.1.3.Art. 9.3.7., NORMATIVA actual y modificado
- 9.1.4.Art. 9.3.8., NORMATIVA actual y modificado
- 9.1.5.Art. 9.4.10., NORMATIVA actual y modificado
- 9.1.6.Art. 9.6.7., NORMATIVA actual y modificado
- 9.1.7.Art. 3.3.4 ORDENANZAS., actual y modificado
- 9.1.8.Art. 3.4.2. ORDENANZAS., actual y modificado
- 9.1.9.Art. 3.6.12. ORDENANZAS., actual y modificado.
- 9.1.10.Art. 3.6.18. ORDENANZAS., actual y modificado
- 9.1.11.Art. 3.7.2. ORDENANZAS., actual y modificado
- 9.1.12.Art. 3.9.4. ORDENANZAS., actual y modificado
- 9.1.13.Art. 4.1.4. ORDENANZAS., actual y modificado.
- 9.1.14.Art. 4.1.5. ORDENANZAS., actual y modificado
- 9.1.15.Art. 4.2.4. ORDENANZAS., actual y modificado
- 9.1.16.Art. 4.3.3. ORDENANZAS., actual y modificado
- 9.1.17.Art. 4.3.4. ORDENANZAS., actual y modificado
- 9.1.18.Art. 4.4.4. ORDENANZAS., actual y modificado
- 9.1.19.Art. 4.5.4. ORDENANZAS., actual y modificado
- 9.1.20.Art. 4.6.4. ORDENANZAS., actual y modificado
- 9.1.21.Ordenanza PERI unidad SUT-1-SM., actual y modificado
- 9.1.22.Ordenanza parcela H1, sector OE-4-SM., actual y modificado
- 9.1.23.Ordenanza parcelas residenciales, sector SUST-1-SM, actual y modificado

ANEXO:

ANEXO I.- VALORACION DE IMPACTO A LA SALUD

CORRECCIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE, POR ESTIMACION DE ALEGACIONES PRESENTADAS Y EN CUMPLIMIENTO DEL CONDICIONADO QUE CONSTA EN EL INFORME EMITIDO POR EL SERVICIO DE URBANISMO DE LA DELEGACION TERRITORIAL DE LA CFIOT

Se introducen las siguientes modificaciones en el documento aprobado inicialmente, atendiendo las alegaciones presentadas:

- Se incluye compatibilidad de uso dotacional en parcela H1 del sector OE-4-SM, para el exceso del 20% del techo edificable total del sector no obligatoriamente destinado a hotel. Se recoge en el nuevo apartado 3.2.14. incorporado al documento.
- Se incluye compatibilidad de la tipología unifamiliar adosada o agrupada en Ordenanza I del sector SUST-1-SM. Se recoge en el nuevo apartado 3.2.15. que se incorpora.

Se corrigen los siguientes contenidos en cumplimiento del informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la D.T. de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y O.T.:

- Se comprueba que la redacción del artículo 4.3.4. de las ordenanzas, si bien se indica en el informe técnico que existen diferencias, éstas consisten en que en el apartado 3.2.9 constan la redacción que se elimina y en el punto 9 consta solo la redacción final, habiéndose comprobado que ambas son coincidentes.
- Se incluye el coeficiente de edificabilidad en la ordenanza I de la unidad SUT-1-SM para que no se incremente el aprovechamiento urbanístico. Se justifica ese extremo en el apartado 3.2.13. de la memoria.
- Se incluye como anexo el documento de Valoración de Impacto a la Salud.

1.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

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. Este instrumento fue derogado por el de adaptación a la LOUA aprobado el 21 de mayo de 2.008, que es el actualmente vigente, completado con la revisión aprobada definitivamente el 23 de enero de 2.009

El PGOU-2004 desde su aprobación definitiva, ha sido objeto de los siguientes trámites:

- 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
- ADAPTACIÓN 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
- REVISIÓN 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, aprobadas por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de fecha 29 de abril de 2.011 y por Orden de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en

fecha 12 de abril de 2.013, en ambos casos la aprobación fue de parte del documento formulado inicialmente por el Ayuntamiento.

- 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 LAS ORDENANZAS DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de julio de 2.009 (BOP 04/11/2009)
- MODIFICACIÓN N° 1 DE NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 09 de diciembre de 2.009 (BOP 15/01/2010)
- MODIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO OE-1-AS-LR, para modificación ordenación pormenorizada del sector, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07/02/2011 (BOP 16/06/2011).
- MODIFICACIÓN N° 2 DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 10 de Septiembre de 2.012.
- 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° 2 DE LA NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 04 de febrero de 2.013 (BOP 01/04/2013).
- MODIFICACIÓN N° 3 DE NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 20 de junio de 2.013)
- MODIFICACIÓN N° 4 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25 de marzo de 2.013 (BOP 07/05/2013).
- MODIFICACIÓN N° 4 ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 04 de junio de 2.014.
- MODIFICACIÓN N° 5 PARA CUMPLIMIENTO DE SENTENCIA JUDICIAL del TSJA, mediante la que se anulan las determinaciones sobre protección de finca situada en Paraje Llano del Águila, aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 03 de febrero de 2.015.

- MODIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO OE-1-SM, para asignación de edificabilidad entre parcelas, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 08/10/2012 (BOP 28/01/2013).
- MODIFICACIÓN Nº 6 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS SUMP-2-EN y ANCOR-14-EN, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 23 de diciembre de 2013 (BOP 25/02/2014).
- MODIFICACIÓN Nº 7 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS AMPUR-4-SD y AMPUR-5-SD, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 20 de junio de 2013.
- MODIFICACIONES Nº 9 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, afecta a la ordenación pormenorizada del sector OE-1-ES-SD, fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de febrero de 2014.
- MODIFICACIÓN Nº 10 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS SUS-1-ESM y SUS-1 al SUS-11-AC, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25 de febrero de 2015 (BOP 24/03/2015).
- MODIFICACIÓN Nº 11 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO OE-1-SM, aprobada inicialmente, actualmente en trámite.
- INNOVACIÓN Nº 12 ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS SUS-19-EN y SUS-20-EN motivada por la necesidad de ampliación del cementerio de El Ejido, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, pendiente de obtención de informes sectoriales.
- INNOVACIÓN Nº 13, no ESTRUCTURAL DEL PGOU, modificación de parcelas dotacionales en el ámbito del OE-3-SM, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .11 de julio de 2016
- INNOVACIÓN Nº 14, no ESTRUCTURAL DEL PGOU, modificación para redistribución de edificabilidad entre parcelas, ámbito OE-2-AS-LR, en trámite.
- INNOVACIÓN Nº 15, no ESTRUCTURAL DEL PGOU, modificación parcial de normativa y ordenanzas, delimitación del SUT-4-S e inclusión de fichas resumen de ámbitos con planeamiento aprobado en suelo urbano consolidado no incluidos en el vigente PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de julio de 2016
- INNOVACIÓN Nº 16, ESTRUCTURAL DEL PGOU, modificación zona de influencia a núcleos en el P.I. La Redonda, en trámite el documento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, no cuenta aún con aprobación inicial.

- INNOVACIÓN Nº 17, ESTRUCTURAL DEL PGOU, modificación de normativa que afecta a los edificios en situación de fuera de ordenación. Aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 30/07/2018. Aprobada provisionalmente por el mismo órgano y remitida a la Delegación de Medio Ambiente en Almería solicitando la D.A.E.
- INNOVACIÓN Nº 18, no ESTRUCTURAL DEL PGOU, modificación para alterar las tipologías edificatorias en parcela del ámbito OE-4-SM. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25/09/2018, publicada en el BOP de fecha 16/01/2019.
- INNOVACIÓN Nº 19, ESTRUCTURAL DEL PGOU, modificación para reajuste de zona de protección territorial en suelo no urbanizable. Recientemente ha sido emitido el Documento de Alcance de la evaluación ambiental estratégica. Aún no se ha adoptado acuerdo de aprobación inicial.
- INNOVACIÓN Nº 20, de carácter estructural, para incorporación de nuevos elementos a la carta arqueológica. Se encuentra aprobada inicialmente en período de información pública.
- INNOVACIÓN Nº 21, ESTRUCTURAL DEL PGOU, consistente en modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUST-2-SA. Se encuentra aprobada provisionalmente.
- INNOVACIÓN Nº 22, NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, consistente en modificar la asignación del número de viviendas en 2 parcelas del ámbito OE-3-SM. Se encuentra aprobada definitivamente pendiente de publicación.
- INNOVACION Nº 23 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, presentada para su tramitación que aún no cuenta con aprobación inicial. Consistente en ampliar los usos de la parcela H1 del sector OE-4-SM.

2.- INFORMACIÓN Y ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE

2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN VIGENTE.

El documento de plan general vigente actualmente corresponde con la Revisión y Adaptación a la LOUA del PGOU de El Ejido vigentes desde el año 2.009 y sus innovaciones posteriores, las cuales han quedado descritas en el punto anterior.

Desde la concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento se ha decretado la necesidad de proceder a revisar determinados contenidos puntuales de la normativa y ordenanzas, estableciendo un mayor grado de concreción en algunos aspectos no contemplados, como son:

- Completar el contenido del artículo 9.4.10. de la normativa referente a los usos asistenciales y religiosos.
- Incluir usos comerciales en la ordenanza AE-1 en parcelas que no presenten fachada a la autovía.
- Revisión de las ordenanzas de edificación en lo referente a actualización de referencias a normas de accesibilidad y ruidos.

Teniendo en cuenta que todos los aspectos indicados son determinaciones que forman parte de la ordenación pormenorizada de carácter preceptivo y en consecuencia tienen carácter no estructural, puesto que afectan a los contenidos del apartado 2 del Art. 10 de la LOUA, y que todos los aspectos indicados a modificar de la normativa y ordenanzas deben tramitarse mediante el mismo procedimiento, procede en consecuencia incluirlos junto con otras cuestiones de carácter similar que más adelante se describen en el presente documento.

2.2.- DIAGNÓSTICO DESCRIPTIVO Y JUSTIFICATIVO.

Del contenido de la normativa y ordenanzas se han considerado los siguientes aspectos por ser necesarios su modificación:

- **A).- Respecto al artículo 3.2.38. apartado 18, referente a paso de vehículos a inmuebles a través de aceras.**
Se considera conveniente suprimir el apartado 18 que hace referencia a la posible anulación de estas licencias mediante inicio de expediente sancionador, considerando 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.
- **B).- Respecto a revisar errores detectados en artículos 9.3.6., 9.3.7. y 9.3.8. sobre compatibilidad de usos con el medio urbano y completar el contenido del artículo 9.4.10. de la normativa referente a usos asistenciales y religiosos:**

-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 errores y contradicciones consistentes en error en referencia al epígrafe 23 que debe excluirse del artículo 9.3.6 e incluirlo en el 9.3.7., error en el artículo 9.3.8. en la referencia que se hace a si mismo es incorrecto, que se debe sustituir por el 9.3.9. También se corrigen las referencias a legislación vigente del artículo 9.3.7.

- Se considera necesario incorporar en el artículo 9.4.10. de la normativa, una regulación respecto de las condiciones que deben reunir las parcelas para implantación de edificios de equipamiento religioso, en suelos urbanos consolidados con ordenanza residencial que incluye dicho uso como compatible. Se pretende en la presente innovación que los nuevos centros no previstos en la ordenación pormenorizada del PGOU, se emplacen en situación similar a los centros religiosos actualmente existentes que de forma generalizada se sitúan junto a plazas públicas y viarios con capacidad suficiente para la afluencia de personas que suelen acudir a este tipo de edificios. Así se pretende atenuar de este modo las molestias que se producen en el entorno donde se sitúan dada la afluencia de personas que conllevan las actividades que en ellos se celebran. Se considera que la óptima implantación es cuando se sitúan junto a zonas verdes y ocupando manzana completa. Con estas nuevas exigencias se garantiza igualdad de condiciones entre los edificios religiosos previstos en el planeamiento y recogidos como equipamientos públicos y los nuevos edificios religiosos, que no estando contemplado su ubicación concreta en los planos de ordenación pormenorizada, podrían implantarse en cualquier parcela por tener dicho uso como compatible. Se pretende con esta nueva regulación, que estos equipamientos se sitúen en parcelas que reúnan condiciones adecuadas en cuanto a colindancia con las zonas verdes y configuración de la parcela. Tras haberse detectado una intencionalidad en cuanto a su implantación en parcelas situadas junto a viarios de ancho reducido, sin zonas de aparcamiento público próximas y condiciones consideradas no adecuadas de acuerdo con los objetivos que se persiguen sobre implantación de este tipo de edificios. Se pretende con todo ello establecer unas condiciones de exigencia mínimas, dado que estos edificios son representativos de comunidades religiosas y como tales merecen un lugar privilegiado dentro de la trama urbana.

- **C).- 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 la implantación de usos complementarios al uso principal con un máximo del 30% de la

edificabilidad. Teniendo en cuenta las características del edificio destinado a estación de autobuses, con una extensa zona de andenes abiertos y cubiertos parcialmente que no computan a efectos de edificabilidad, resulta más adecuado que el porcentaje del 30% de otros usos compatibles se aplique sobre la edificación que se sitúe en dicho porcentaje referido al total de la parcela.

• **D).- Respecto a la revisión de las ordenanzas en lo referente a actualización de las normas de accesibilidad y ruidos, y posición de plantas bajo rasante, se considera necesario corregir el siguiente articulado:**

- Artículo 3.3.4. sobre posibilidad de ampliar la máxima ocupación en planta sótano en los linderos con medianerías, dejando libre de ocupación con edificación solo la zona de retranqueo obligatorio a vial.
- Artículo 3.4.2. sobre superficie edificada o construida, incluir aclaraciones para el cómputo de los elementos de protección no permanentes.
- Artículo 3.6.12 apartado c) y e), sobre ascensores y aparatos elevadores.
- Artículo 3.6.18. de supresión de barreras arquitectónicas.
- Artículo 3.7.2. sobre acceso a los edificios.
- Artículo 3.9.4. sobre condiciones de emisión de ruidos.

• **E).- Respecto a las condiciones particulares de las ordenanzas de edificación en suelos urbanos consolidados, se aprecia lo siguiente:**

- Se aprovecha la innovación para actualizar en las condiciones particulares de las distintas zonas de suelo urbano, 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.

- Respecto a los usos comerciales, se detecta una insuficiencia en las superficies máximas en zonas de ordenanza de vivienda unifamiliar, que dificulta la implantación de determinados usos de pequeños establecimientos, se propone ampliar dichas superficies hasta los 100 m², ya que para esta superficie es suficiente para el tipo de establecimiento que suele demandarse en las zonas de viviendas unifamiliares, así como también cafeterías y similares.

- Se incluyen en las ordenanzas de edificación en manzana cerrada y la ordenanza de vivienda unifamiliar adosada, 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 los artículos 4.1.4. y 4.3.3.

- También se suprime la obligación de tramitar convenios en las zonas de ordenanza C1, C2 y C3, que tengan por objeto la construcción de alojamientos turísticos. Considerando que dichas construcciones pueden llevarse a cabo al

tratarse de usos compatibles, siendo innecesario la tramitación de un convenio con contraprestación económica, tal y como se indica en la redacción actual.

-Se considera necesario revisar los usos comerciales, de alojamiento y oficinas en la ordenanza AE-1 (Industrial del P.I. La Redonda), la regulación actual 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 de estos usos se considera necesario proceder a su revisión.

- Se incluye también respecto a la unidad SUT-1-SM, el establecimiento de compatibilidad de tipología de edificación residencial unifamiliar adosada o pareada, en las parcelas destinadas a viviendas plurifamiliares, a petición de particular interesado. Se considera debe atenderse la petición, por similitud con otros sectores o unidades situadas en el ámbito de la Ensenada de San Miguel. También atendiendo alegaciones presentadas en el periodo de información pública, se establecen condiciones de compatibilidad del uso dotacional para residencia asistida en parcela H1 del sector OE-4-SM, al igual que compatibilidad del uso vivienda unifamiliar adosada o agrupada en parcelas residenciales del sector SUST-1-SM.

3.- CONTENIDO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

3.1.- MODIFICACIÓN ARTÍCULOS DE LA NORMATIVA SIGUIENTES

3.1.1º.- 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.- Respetto 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~~ 9.

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

	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

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

3.2.6. Respeto 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.

e) 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	SANTARIO 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	35	30
	VIVIDERAS	35	30
	PASILLOS, ASEOS, COCINAS	40	35
	ZONAS DE ACCESO COMUN	50	40

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

- 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.~~
- e) ~~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 9.3.3.

- 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. Respeto 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. Respeto 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. Respeto 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-I-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).

4.- JUSTIFICACIÓN EXPRESA Y CONCRETA DE LAS MEJORAS QUE SUPONE LA PRESENTE MODIFICACIÓN

4.1.- MEJORAS QUE SUPONE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA.

De conformidad con lo establecido en el Art. 36.2º)1º. de la LOUA, la nueva ordenación habrá de justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación reguladas en esta ley.

La presente innovación cumple con las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento que establece este texto legal. Incluye modificaciones de distintos artículos de la normativa y ordenanzas de edificación, que por los motivos expuestos se consideran necesarias su corrección en el vigente PGOU.

1. Justificación expresa de las mejoras que supone la nueva ordenación para el bienestar de la población.

La nueva ordenación supone una mejora sobre la ordenación actual por los siguientes motivos:

- ♦ La adecuación de los artículos correspondientes a las condiciones de accesibilidad exigibles, concretar que partes de las plantas bajo rasante pueden ser cubiertas, y establecer condiciones más generosas en cuanto a las implantaciones de locales comerciales en las distintas zonas de ordenanza, cuestiones todas ellas que en

algún momento habían dificultado la implantación de algún establecimiento comercial en las áreas del P.I. La Redonda y zonas de viviendas unifamiliares adosadas o aisladas, con la corrección ahora planteada se subsanan las restricciones contenidas en el plan vigente, posibilitando la ubicación de actividades en un mayor número de inmuebles, cuestiones todas ellas que benefician la actividad económica y es generadora de riqueza y bienestar a la población a la que sirven.

- ♦ Se adecua la normativa por un lado para corregir errores detectados en los artículos que regulan la compatibilidad de usos en el medio urbano y por otro con objeto de completar la regulación contenida en para los usos asistenciales y religiosos. De este modo existe una mayor seguridad jurídica en las cuestiones corregidas y completadas.

Esto supone un beneficio económico para el municipio en general, al tener actualizado el Volumen III del plan general, en cuanto a los documentos normativa y ordenanzas generales de edificación.

2. Medidas compensatorias previstas, para mantener la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento.

Del contenido del documento se deduce que la modificación no incrementa el aprovechamiento lucrativo de ningún ámbito, ya que el contenido de la presente innovación no afecta a este parámetro urbanístico.

En consecuencia, se mantiene con la presente innovación, la proporción actual de las dotaciones respecto al aprovechamiento. Tampoco se desafecta el suelo de un destino público a parques o jardines, dotaciones o equipamientos, por lo que no es preciso establecer medidas compensatorias por este motivo.

4.2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Por todo ello se concluye que mediante la presente modificación se mejora la ordenación actual, beneficia a la colectividad y redundará en una mejora de la actividad pública urbanística.

El contenido de las nuevas determinaciones incluidas en la normativa atiende a razones de interés general que benefician a la población del municipio.

5.- RESUMEN EJECUTIVO

De conformidad con lo establecido en el Art. 19.3. de la LOUA, el resumen ejecutivo incluye:

5.1.- OBJETIVO Y FINALIDAD

Ámbito: Las categorías de suelo urbano consolidado siguientes:

- Manzana cerrada C1, C2 y C3.
- Manzana Abierta A.
- Vivienda unifamiliar adosada Ad.
- Vivienda unifamiliar aislada Ai.
- Vivienda unifamiliar colonización CI1 y CI2.
- Actividades económicas AE-1, en P.I. La Redonda.

Objeto: Completar el contenido de los artículos de la **normativa y ordenanzas** que se indican a continuación:

- **1º.- Artículo 3.2.38. apartado 18, referente a paso de vehículos a inmuebles a través de aceras.**
Se considera conveniente suprimir el apartado 18 que hace referencia a la posible anulación de estas licencias mediante inicio de expediente sancionador, considerando 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.
- **2º.- Revisar errores detectados en artículos 9.3.6., 9.3.7. y 9.3.8. sobre compatibilidad de usos con el medio urbano y completar el contenido del artículo 9.4.10. de la normativa referente a usos asistenciales y religiosos:**

-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 errores y contradicciones consistentes en error en referencia al epígrafe 23 que debe excluirse del artículo 9.3.6 e incluirlo en el 9.3.7., error en el artículo 9.3.8. en la referencia que se hace a si mismo es incorrecto, que se debe sustituir por el 9.3.9. También se corrigen las referencias a legislación vigente del artículo 9.3.7.

- Se considera necesario incorporar en el artículo 9.4.10. de la normativa, una regulación respecto de las condiciones que deben reunir las parcelas para implantación de edificios de equipamiento asistencial y religioso, en suelos urbanos consolidados con ordenanza residencial que incluye dicho uso como compatible. Se pretende en la presente innovación que los nuevos centros no previstos en la ordenación pormenorizada del PGOU, se emplacen en situación similar a los centros religiosos actualmente existentes, atenuando de este modo las molestias que se producen en el entorno donde se sitúan dada la afluencia de personas que conllevan las actividades que en ellos se celebran. Se considera que la óptima implantación es cuando se sitúan junto a zonas verdes y ocupando manzana completa.

- **3º.- 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 la implantación de usos complementarios al uso principal con un máximo del 30% de la edificabilidad. Teniendo en cuenta las características del edificio destinado a estación de autobuses, con una extensa zona de andenes abiertos y cubiertos parcialmente que no computan a efectos de edificabilidad, resulta más adecuado que el porcentaje del 30% de otros usos compatibles se aplique sobre la edificación que se sitúe en dicho porcentaje referido al total de la parcela.
- **4º.- Corrección de las ordenanzas en lo referente a actualización de las normas de accesibilidad y ruidos, y posición de plantas bajo rasante, se considera necesario corregir el siguiente articulado:**
 - Artículo 3.3.4. sobre posibilidad de ampliar la máxima ocupación en planta sótano en los linderos con medianerías, dejando libre de ocupación con edificación solo la zona de retranqueo obligatorio a vial.
 - Artículo 3.4.2. sobre superficie edificada o construida, incluir aclaraciones para el cómputo de los elementos de protección no permanentes.
 - Artículo 3.6.12 apartado c) y e), sobre ascensores y aparatos elevadores.
 - Artículo 3.6.18. de supresión de barreras arquitectónicas.
 - Artículo 3.7.2. sobre acceso a los edificios.
 - Artículo 3.9.4. sobre condiciones de emisión de ruidos.

- **5º.- Condiciones particulares de las ordenanzas de edificación en suelos urbanos consolidados, se aprecia lo siguiente:**

- Se aprovecha la innovación para actualizar en las condiciones particulares de las distintas zonas de suelo urbano, 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.

- Respecto a los usos comerciales, se detecta una insuficiencia en las superficies máximas en zonas de ordenanza de vivienda unifamiliar, que dificulta la implantación de determinados usos de pequeños establecimientos, se propone ampliar dichas superficies hasta los 100 m², ya que para esta superficie es suficiente para el tipo de establecimiento que suele demandarse en las zonas de viviendas unifamiliares, así como también cafeterías y similares.

- Se incluyen en las ordenanzas de edificación en manzana cerrada y la ordenanza de vivienda unifamiliar adosada, 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 los artículos 4.1.4. y 4.3.3.

- También se suprime la obligación de tramitar convenios en las zonas de ordenanza C1, C2 y C3, que tengan por objeto la construcción de alojamientos turísticos. Considerando que dichas construcciones pueden llevarse a cabo al tratarse de usos compatibles, siendo innecesario la tramitación de un convenio con contraprestación económica, tal y como se indica en la redacción actual.

-Se considera necesario revisar los usos comerciales, de alojamiento y oficinas en la ordenanza AE-1 (Industrial del P.I. La Redonda), la regulación actual 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 de estos usos se considera necesario proceder a su revisión.

- Se incluye también respecto a la unidad SUT-1-SM, el establecimiento de compatibilidad de tipología de edificación residencial unifamiliar adosada o pareada, en las parcelas destinadas a viviendas plurifamiliares, a petición de particular interesado. Se considera debe atenderse la petición, por similitud con otros sectores o unidades situadas en el ámbito de la Ensenada de San Miguel. También se han incluido idénticas condiciones para las parcelas residenciales del sector SUST-1-SM.

- Se incluye también condiciones de compatibilidad del uso dotacional para uso exclusivo residencia asistida en la superficie que excede del 20% del techo edificable del sector que tiene asignada la parcela H1 del sector OE-4-SM.

Finalidad: adecuación y actualización de las determinaciones indicadas en los documentos normativa y ordenanzas generales y particulares de edificación en suelos urbanos consolidados.

5.2.- DETERMINACIONES.

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

Este artículo incluye el apartado 18 que regula la posible anulación de estas licencias mediante inicio de expediente sancionador. Teniendo en cuenta que este artículo debe exclusivamente regular las condiciones técnicas para autorización de pasos de vehículos, se considera que debe eliminarse dado que los supuestos de anulabilidad están regulados en la ley 39/2015 de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas

b) Respecto al Art. 9.3.6., 9.3.7 y 9.3.8. de la normativa 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 ya que está redactado 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.

c) Respeto al artículo 9.4.10. apartado 6 de la normativa sobre usos asistenciales y religiosos.

Se incluye en el artículo 9.4.10. de la normativa, una regulación respecto de las condiciones que deben reunir las parcelas para implantación de edificios de equipamiento religioso, en suelos urbanos consolidados con ordenanza residencial que incluye dicho uso como compatible. Se incluye como condición para su autorización que se emplacen en situación similar a los centros religiosos actualmente existentes, junto a zona verde o espacio libre y en lugares que presten un adecuado servicio a la población a la que sirven, atenuando de este modo las molestias que puedan producirse en el entorno dada la afluencia de personas que conlleva el ejercicio de estas actividades.

d) Respeto al artículo 9.6.7. de la normativa sobre condiciones de aplicación a la estación de autobuses y centros de transporte

Se incluye en este artículo que la implantación de usos complementarios al uso principal con un máximo del 30% de la edificabilidad, se aplique sobre la superficie total ocupada por dicho uso que incluya la zona de andenes de vehículos.

e) Respeto al artículo 3.3.4. de ordenanzas sobre Posición plantas bajo rasante.

Se corrige este artículo posibilitando la ocupación de los espacios de retranqueo en el fondo y laterales, que no sean colindantes con vía pública o zona verde, para la edificación de sótanos destinados a garaje. Ello por considerar que dicha obra 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 dicha obra y si en cambio beneficia la ampliación de las zonas de aparcamiento interiores a la edificación.

f) Respeto al artículo 3.4.2. de ordenanzas 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, todos los elementos de protección no permanente, 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.

g) Respeto al artículo 3.6.12. de ordenanzas 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.

h) Respeto al artículo 3.6.18.. de ordenanzas 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.

i) Respeto al artículo 3.7.2. de ordenanzas 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.

j) Respeto al artículo 3.9.4. de ordenanzas 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.

k) Respeto 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 incluyen en las ordenanzas de edificación en manzana cerrada y la ordenanza de vivienda unifamiliar adosada, 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, dejando dicho uso como 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.
- 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 suprime epígrafe 50 (talleres de carpintería de madera) y se incluye el número 51 (obradores de confitería), por considerar que se trata de un error.

l) 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), 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.

m) 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 incluyen en las ordenanzas de edificación, 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 4.3.4.
- 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.

n) 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 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, compatibles en esta zona de ordenanza, la superficie útil máxima del establecimiento a 500 m², solo en la avenida del Oasis.

o) 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.

p) 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.

q) Respecto a la compatibilidad de la ordenanza de vivienda unifamiliar en la zona Z-1 de la unidad SUT-1-SM.

Atendiendo petición formulada por parte de un promotor privado, se ha incluido en la ordenanza reguladora del PERI de la unidad la posibilidad de compatibilizar la ordenanza de vivienda unifamiliar parcial o total, por similitud con el resto de los ámbitos que ya contemplan esta opción en su ordenanza reguladora.

r) Respecto a la compatibilidad del uso dotacional exclusivamente para residencia asistida en parcela H1 del sector OE-4-SM.

Atendiendo petición formulada por parte de un promotor privado, se ha incluido en la ordenanza reguladora la posibilidad de compatibilizar parcialmente el uso dotacional exclusivamente para residencia asistida en la superficie construida asignada a la parcela que excede del 20% de la superficie construida total del sector.

t) Respecto a la compatibilidad de la ordenanza de vivienda unifamiliar en las parcelas residenciales del sector SUST-1-SM.

Atendiendo petición formulada por parte de un promotor privado, se ha incluido en la ordenanza reguladora de las parcelas residenciales del sector SUST-1-SM la posibilidad de compatibilizar la ordenanza de vivienda unifamiliar adosada o agrupada, por similitud con el resto de los ámbitos que ya contemplan esta opción en su ordenanza reguladora.

6.- ESTUDIO ECONÓMICO

6.1.- INTRODUCCIÓN

Los objetivos del estudio económico financiero es establecer la programación y evaluación de los proyectos de inversión pública, centrándose en la satisfacción colectiva o pública de la población. Este debe contener:

- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y a la implantación de los servicios, para el suelo urbano y urbanizable.
- La determinación del carácter público y privado de las inversiones a realizar para la ejecución de tales obras, concretando los organismos públicos que sumen dicha inversión.

6.2.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS DETERMINACIONES DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU.

Las actuaciones incluidas en la presente innovación desde el punto de vista económico tienen el siguiente contenido:

- Modificaciones de artículos de normativa y ordenanzas, cuya aplicación no conlleva inversión económica.

6.3.- OTROS COSTES.

No han sido previstos.

6.4.- ESTUDIO FINANCIERO.

No requiere.

7.- VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES DEL DOCUMENTO EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

Conforme establece la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se valora la incidencia de las determinaciones del presente documento en la ordenación del territorio. Se valoran los siguientes elementos:

Sistema de asentamientos de población.

La modificación no contiene determinaciones que afecten al sistema de asentamientos de población, al mantenerse todas las determinaciones del plan vigente, no generándose nuevos suelos residenciales ni nuevos núcleos de población.

Sistema de comunicaciones y transportes.

El sistema de comunicaciones establecido en el vigente PGOU para el municipio, basado en la red de carreteras y la implantación de un metro ligero que une los núcleos de mayor población, no sufre alteraciones con la modificación planteada.

Equipamientos.

El presente documento no establece en cuanto a los equipamientos actuales, ninguna modificación.

Infraestructuras generales.

El contenido de las modificaciones no supone alteración de los parámetros de dimensionado de las infraestructuras generales.

Ordenación de usos y protección del suelo no urbanizable.

Con respecto a la ordenación de usos del suelo no urbanizable, la modificación no afecta al suelo no urbanizable al estar referidas todos los artículos modificados a suelo urbano consolidado.

8.- INFORMES SECTORIALES Y TRAMITACIÓN.**8.1.- INFORMES SECTORIALES.**

El presente documento tiene carácter no estructural, no afecta a las determinaciones con dicho carácter relacionadas en el Art. 10.1. de la LOUA. Las determinaciones del presente documento afectan a las condiciones y parámetro urbanísticos de la normativa y ordenanzas de edificación del suelo urbano consolidado, de carácter pormenorizado.

Se requieren los siguientes informes sectoriales:

-De evaluación de impacto a la salud.

8.2.- SOBRE LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

Respecto a la EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA de planes y programas regulada en el Decreto Ley 3/2015 de 3 de marzo, se ha consultado y analizado dicho Decreto y en especial en contenido del artículo 40.2. y 40.3. de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental según la nueva redacción dada en el Art. 22 de dicho decreto ley, CONSIDERÁNDOLA INNECESARIA POR SU CONTENIDO DE CARÁCTER NO ESTRUCTURAL.

Así la normativa que se modifica en el presente documento solo afecta a determinaciones del suelo urbano, siendo de carácter no estructural según el contenido del artículo 10 de la LOUA.

9.- DOCUMENTOS SUSTITUTIVOS DEL PGOU VIGENTE.**9.1.- VOLUMEN III.- Normativa y Ordenanzas.-****9.1.1.Art. 3.2.38, NORMATIVA actual y modificado****Art. 3.2.38. - apartado 18 ACTUAL.**

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.*

Art. 3.2.38. -apartado 18 MODIFICADO.

Este punto se elimina.

9.1.2.Art. 9.3.6., NORMATIVA actual y modificado.**Art. 9.3.6. - ACTUAL.****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.*

Art. 9.3.6. - MODIFICADO.**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, 31, 32, 33 y 34 del apartado B del artículo 9.3.3.*

9.1.3.Art. 9.3.7., NORMATIVA actual y modificado.

Art. 9.3.7. - ACTUAL.

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, 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.

Art. 9.3.7. - MODIFICADO.

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:

- 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). Las actividades clasificadas como establecimientos de esparcimiento, salón de celebraciones y similares, en el Decreto 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.

9.1.4.Art. 9.3.8., NORMATIVA actual y modificado.

Art. 9.3.8. - ACTUAL.

Artículo 9.3.8. Actividades compatibles con zonas residenciales.

Los mismos del artículo 9.3.8.

Art. 9.3.8. - MODIFICADO.

Artículo 9.3.8. Actividades compatibles con zonas residenciales.

Los mismos del artículo 9.3.9.

9.1.5.Art. 9.4.10., NORMATIVA actual y modificado.

Art. 9.4.10. – apartado 6 ACTUAL.

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 sólo podrán ejercerse en edificios aislados, excepto en zonas de ordenanza de ordenanza de actividades económicas Z-AE1 y Z-AE2, que podrán ubicarse en cualquier situación.

Art. 9.4.10. -apartado 6 MODIFICADO.

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.

9.1.6.Art. 9.6.7., NORMATIVA actual y modificado.

Art. 9.6.7. –ACTUAL.

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

1. Las condiciones que se señalan para La Estación de Autobuses y Centros de Transporte se aplicarán a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General.
2. En La Estación de Autobuses y Centros de Transporte podrán construirse edificios para la atención del usuario y servicios terciarios complementarios.
3. La edificabilidad será la que se establezca en las condiciones particulares de zona, y, en cualquier caso, un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado, si aquella fuese menor.
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.
5. En relación al viario, los Centros de Transporte habrán de contener una propuesta justificada de ordenación de la circulación en los accesos y en el interior y un estudio de las necesidades de aparcamiento.

6. En relación a las instalaciones de los Centros de Transporte, se justificará asimismo el número y superficie de instalaciones, y las reservas correspondientes, para cada una de las actividades principales.

Art. 9.6.7. –MODIFICADO.

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

1. Las condiciones que se señalan para La Estación de Autobuses y Centros de Transporte se aplicarán a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General.
2. En La Estación de Autobuses y Centros de Transporte podrán construirse edificios para la atención del usuario y servicios terciarios complementarios.
3. La edificabilidad será la que se establezca en las condiciones particulares de zona, y, en cualquier caso, un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado, si aquella fuese menor.
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.*
5. En relación al viario, los Centros de Transporte habrán de contener una propuesta justificada de ordenación de la circulación en los accesos y en el interior y un estudio de las necesidades de aparcamiento.
6. En relación a las instalaciones de los Centros de Transporte, se justificará asimismo el número y superficie de instalaciones, y las reservas correspondientes, para cada una de las actividades principales.

9.1.7.Art. 3.3.4 ORDENANZAS., actual y modificado.

Art. 3.3.4. - ACTUAL.

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 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

Art. 3.3.4. - MODIFICADO.

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 retanqueo obligatorio a viario según la zona de ordenanza de que se trate, pudiendo adosarse al resto de linderos medianeros y de fondo.*

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.

9.1.8.Art. 3.4.2. ORDENANZAS., actual y modificado.

Art. 3.4.2. apartado 2 c)- ACTUAL.

c) Las terrazas, balcones y cuerpos volados, computarán de acuerdo al siguiente criterio:

	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

Art. 3.4.2. – apartado 2 c) MODIFICADO.

c) Las terrazas, balcones y cuerpos volados, computarán de acuerdo al siguiente criterio:

	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

No se consideran cerramientos o cubiertas 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.

9.1.9.Art. 3.6.12. ORDENANZAS., actual y modificado.

Art. 3.6.12. apartado 1. ACTUAL.

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 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.

Art. 3.6.12. apartado 1. MODIFICADO.

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

9.1.10 Art. 3.6.18. ORDENANZAS., actual y modificado.

Art. 3.6.18. ACTUAL.

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.

Art. 3.6.18. MODIFICADO.

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 deben adaptar sus accesos en materia de accesibilidad, de acuerdo a la normativa vigente.

9.1.11.Art. 3.7.2. ORDENANZAS., actual y modificado.

Art. 3.7.2. ACTUAL.

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

Art. 3.7.2. MODIFICADO.

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 personas con movilidad reducida.

9.1.12.Art. 3.9.4. ORDENANZAS., actual y modificado.

Art. 3.9.4. ACTUAL.

Artículo 3.9.4. Condiciones de la emisión de ruidos.

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:

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 TERCARIOS	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

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

2. Límites en el exterior de edificios

a) Las actividades, instalaciones o actuaciones ruidosas no podrán emitir al exterior de los locales donde estén ubicados, un Nivel de Emisión al Exterior (N.E.E.) superior a los expresados en el Anejo del Reglamento de Calidad del Aire, que se reproduce a continuación, atendiendo a la zonificación y al horario de funcionamiento, y excluyendo el ruido de fondo existente.

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 TERCARIOS 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) 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:

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

Art. 3.9.4. MODIFICADO.

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.

9.1.13.Art. 4.1.4. ORDENANZAS., actual y modificado.

Art. 4.1.4. ACTUAL.

Artículo 4.1.4. Condiciones de ordenación.

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.

Art. 4.1.4. MODIFICADO.

Artículo 4.1.4. Condiciones de ordenación.

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.
- 3.- **Condiciones especiales de ordenación:** con objeto de implantar complejos residenciales dotados de instalaciones deportivas y piscinas comunitarias, 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.

9.1.14.Art. 4.1.5. ORDENANZAS., actual y modificado.

Art. 4.1.5. ACTUAL.

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 9.3.3.
- 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.

Art. 4.1.5. MODIFICADO.

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 cualquier otro tipo de alojamiento que establezca la Ley de Turismo.
 - Industrias y almacenes de los comprendidos en los epígrafes 49 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 establecimientos de esparcimiento, salón de celebraciones y similares, en el Decreto 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

9.1.15.Art. 4.2.4. ORDENANZAS., actual y modificado.

Art. 4.2.4. ACTUAL.

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 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.

Art. 4.2.4. MODIFICADO.

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 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 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.

9.1.16.Art. 4.3.3. ORDENANZAS., actual y modificado.

Art. 4.3.3. ACTUAL.

Artículo 4.3.3. Condiciones de ordenación.

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

- a) *Cuando se actúe sobre parcelas de manzana, la línea de cerramiento coincidirá con la alineación del vial por lo menos en un 40% de su longitud, pudiendo retranquearse en el resto para abrir patios, etc.*
- b) *El espacio libre frontal se destinará a jardín, debiendo delimitarse la propiedad privada.*

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

- *Deberá tramitarse un Estudio de Detalle, que contenga la definición de los volúmenes de la edificación y la división de ésta en fases.*
- *El tratamiento de los retranqueos en fachadas serán libres.*
- *En caso de que se prevean patios interiores de manzana, se les deberá conferir a éstos la condición de mancomunados, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. La dimensión mínima de estos patios debe permitir la inscripción de un círculo de diámetro 12 metros.*
- *La altura máxima permitida será en este caso de 3 plantas y 10 metros.*

3. Ordenación en agrupaciones que no conforman manzana completa: En conjuntos de parcelas edificables contiguas que no integran una manzana completa, se autorizan las siguientes condiciones de ordenación:

- a) *Deberá tramitarse un Estudio de Detalle, que contenga la definición y asignación individualizada de los volúmenes de la edificación y la división de ésta en fases en su caso. El Estudio de Detalle será obligatorio tramitarlo solo cuando existan parcelas individuales que superen el aprovechamiento tipo asignado por el plan o planeamiento de desarrollo, aunque en su conjunto cumplan con el aprovechamiento tipo global de aplicación al conjunto de las parcelas.*
- b) *En caso de que se prevean patios interiores de manzana, se les deberá conferir a éstos la condición de mancomunados, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. La dimensión mínima de estos patios debe permitir la inscripción de un círculo de diámetro 12 metros.*

Art. 4.3.3. MODIFICADO.

Artículo 4.3.3. Condiciones de ordenación.

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

- a) *Cuando se actúe sobre parcelas de manzana, la línea de cerramiento coincidirá con la alineación del vial por lo menos en un 40% de su longitud, pudiendo retranquearse en el resto para abrir patios, etc.*
- b) *El espacio libre frontal se destinará a jardín, debiendo delimitarse la propiedad privada.*

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

- Deberá tramitarse un Estudio de Detalle, que contenga la definición de los volúmenes de la edificación y la división de ésta en fases.
- El tratamiento de los retranqueos en fachadas serán libres.
- En caso de que se prevean patios interiores de manzana, se les deberá conferir a éstos la condición de mancomunados, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. La dimensión mínima de estos patios debe permitir la inscripción de un círculo de diámetro 12 metros.
- La altura máxima permitida será en este caso de 3 plantas y 10 metros.

3. Ordenación en agrupaciones que no conforman manzana completa: En conjuntos de parcelas edificables contiguas que no integran una manzana completa, se autorizan las siguientes condiciones de ordenación:

- a) Deberá tramitarse un Estudio de Detalle, que contenga la definición y asignación individualizada de los volúmenes de la edificación y la división de ésta en fases en su caso. El Estudio de Detalle será obligatorio tramitarlo solo cuando existan parcelas individuales que superen el aprovechamiento tipo asignado por el plan o planeamiento de desarrollo, aunque en su conjunto cumplan con el aprovechamiento tipo global de aplicación al conjunto de las parcelas.
- b) En caso de que se prevean patios interiores de manzana, se les deberá conferir a éstos la condición de mancomunados, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. La dimensión mínima de estos patios debe permitir la inscripción de un círculo de diámetro 12 metros.

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.

9.1.17.Art. 4.3.4. ORDENANZAS., actual y modificado.

Art. 4.3.4. ACTUAL.

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 del Apdo. D) del artículo 9.3.3, con una limitación de superficie útil de 35 m², y las comprendidas en los epígrafes 52 y 53 del Apdo. E) del artículo 9.3.3 con las mismas limitaciones.
- Comercio en local comercial, con la limitación de superficie de venta de 20 m². Este límite podrá ser incrementado hasta 100 m², siempre que en la vivienda no existan habitaciones vivideras en planta baja.
- Servicios terciarios, con una limitación de superficie útil de 50 m².
- Dotacional y Servicios Públicos.
- Espacios libres, siempre que no generen medianerías vistas.

Usos incompatibles:

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

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

Art. 4.3.4. MODIFICADO.

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 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 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 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.

9.1.18.Art. 4.4.4. ORDENANZAS., actual y modificado.

Art. 4.4.4. ACTUAL.

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 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.

Art. 4.4.4. MODIFICADO.

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 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 500 m². Este uso solo podrá implantarse en parcelas con fachada a avenida del Oasis.
- Servicios terciarios, con una limitación de superficie útil de 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 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.

9.1.19. Art. 4.5.4. ORDENANZAS., actual y modificado.

Art. 4.5.4. ACTUAL.

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 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.

Art. 4.5.4. MODIFICADO.

Artículo 4.5.4. 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 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 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.
- 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 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.

9.1.20. Art. 4.6.4. ORDENANZAS., actual y modificado.

Art. 4.6.4. ACTUAL.

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 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.

Art. 4.6.4. MODIFICADO.

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.
- 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.

9.1.21. ORDENANZAS I, unidad SUT-1-SM., actual y modificado.

Ordenanza I de Viviendas Unifamiliares, unidad SUT-1-SM-. ACTUAL.

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-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.

Ordenanza I de Viviendas Unifamiliares, unidad SUT-1-SM-. MODIFICADO.

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.

9.1.22. Ordenanza de la parcela H1, sector OE-4-SM., actual y modificado.

Ordenanza parcela H1 del sector OE-4-SM.- ACTUAL

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.

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.

(Resto de la ordenanza no se transcribe).

Ordenanza parcela H1 del sector OE-4-SM- MODIFICADA

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).

9.1.23. Ordenanza de las parcelas residenciales, sector SUST-1-SM, actual y modificado

3.2.15. Respeto 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, sobre compatibilidad de la tipología de vivienda unifamiliar adosada en hilera o agrupaciones juntamente 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, lo siguiente:

Ordenanza I, sector SUST-1-SM - ACTUAL

ORDENANZA I (Viviendas colectivas en bloque de altura-apartamentos).

Asimilable a la ordenanza A del PGOU.

Regirá en las zonas A1 y A2 del sector.

Se permite la construcción de viviendas colectivas (apartamentos) en bloques de altura, con posibilidad de locales comerciales en planta baja.

(Resto de la ordenanza no se transcribe).

Ordenanza I, sector SUST-1-SM - MODIFICADA

ORDENANZA I (Viviendas colectivas en bloque de altura-apartamentos).

Asimilable a la ordenanza A del PGOU.

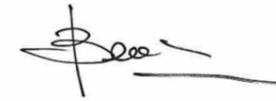
Regirá en las zonas A1, A2 y A3 del sector.

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).

El Ejido, abril de 2022,



Fdo.: BERNARDO ARCOS FORNIELES

Arquitecto redactor del documento